
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

XXXXXX

contro

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXXX

XXXXXXXX

LOTTO 3



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95, piano 2	3
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95, piano 1	3
Lotto 3	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Lotto 3	9



INCARICO

All'udienza del 22/01/2021, il sottoscritto Arch. xxxxxx, xxxxx - 92100 - Agrigento (AG), email xxxxx, PEC xxxxxxxx, Tel. 0922 594458, Fax xxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2021 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
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95, piano 1

DESCRIZIONE

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, PIANO 2

L'IMMOBILE SI TROVA AL PIANO SECONDO E' DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO PRIVO DI IMPIANTI E RIFINITURE. L'ACCESSO AVVIENE DA UN PORTONE CONDOMINIALE SULLA VIA MASCAGNI.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RAFFADALI (AG) - VIA MASCAGNI N°95, PIANO 1

L'UNITA'IMMOBILIARE SI TROVA AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO COMPOSTO DA UN PIANO TERRA, UN PRIMO ED UN SECONDO PIANO. L'ACCESSO AVVIENE DALLA VIA MASCAGNI ATTRAVERSO UN PORTONE CONDOMINIALE. E' DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE E RISULTA COMPLETO ED ABITABILE.



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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95, piano 1

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:

- xxxx
- xxxx
- xxxx
- xxxx

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

- xxxxxx (Proprietà 112/1000)
- xxxxxx (Proprietà 111/1000)
- xxxxxx (Proprietà 111/1000)
- xxxxxx(Proprietà 666/1000)

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	1
Balcone	15,20 mq	15,20 mq	0,40	6,08 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,79 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	104,79 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1988 al 07/03/2001	xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1305, Sub. 3 Categoria F4 Piano 1
Dal 07/03/2001 al 23/04/2021	xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1305, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 159,07 Piano 1

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	3		A3	3	5.5	107 mq	159,07 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

SI E'RILEVATA UNA DIFFORMITA' CATASTALE INERENTE UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. SANABILE TRAMITE PRATICA DOCFA.

PRECISAZIONI

NESSUNA

PATTI



NESSUNO

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO COMPLETO IN TUTTE LE SUE PARTI E RIFINITO.

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' PROVVISORIO DI IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO, E' RIFINITO IN TUTTE LE SUE PARTI ED ABITABILE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, DALLA SIG.RA VELLA MARIA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1976 al 07/03/2001	xxxxx	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



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2001 al 23/04/2021	xxxxxxx	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 xxxxxxx
Contro xxxxxxx
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. xxxxxxxx. 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 / 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.

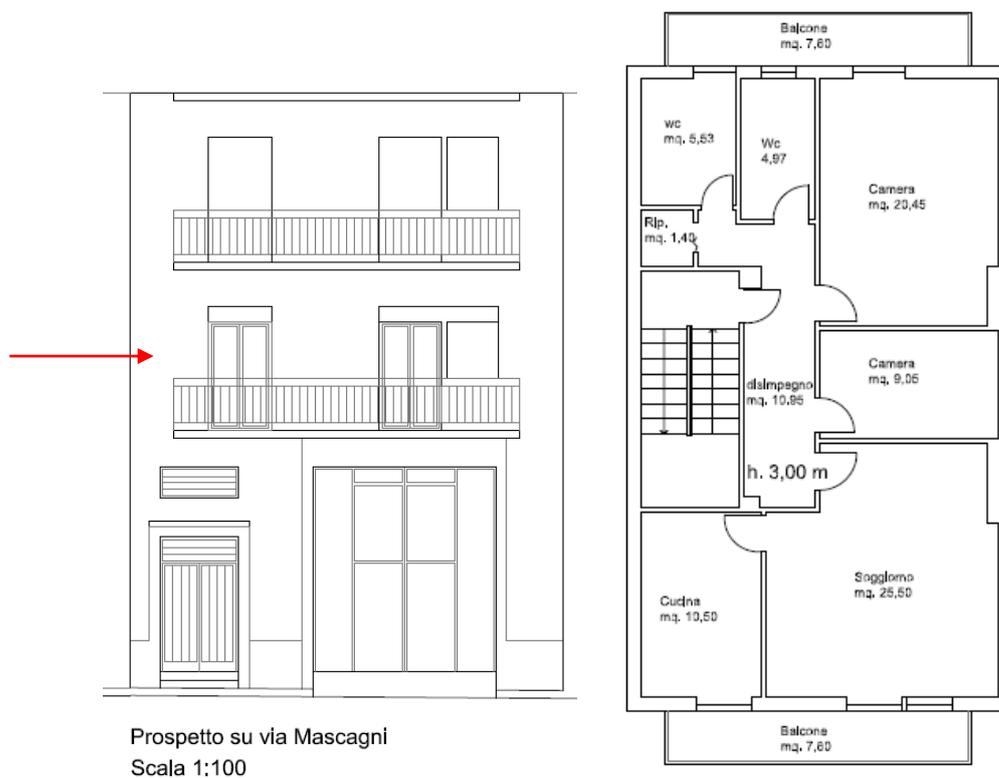
LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95, piano 1
 L'UNITA'IMMOBILIARE SI TROVA AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO COMPOSTO DA UN PIANO TERRA, UN PRIMO ED UN SECONDO PIANO. L'ACCESSO AVVIENE DALLA VIA MASCAGNI ATTRAVERSO UN PORTONE CONDOMINIALE. E' DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE E RISULTA COMPLETO ED ABITABILE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1305, Sub. 3, Categoria A3

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

- Valore di stima del bene: € 70.733,25



Prospetto su via Mascagni
Scala 1:100

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



Bene N° 3 - Appartamento Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95, piano 1	104,79 mq	675,00 €/mq	€ 70.733,25	100,00%	€ 70.733,25
Decurtazione per adeguamento catastale					€ 500,00
Decurtazione per oneri, oblazioni, diritti, spese tecniche per la definizione della sanatoria edilizia					€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 66.233,25

Valore finale di stima: € 66.233,25

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 21/07/2021

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



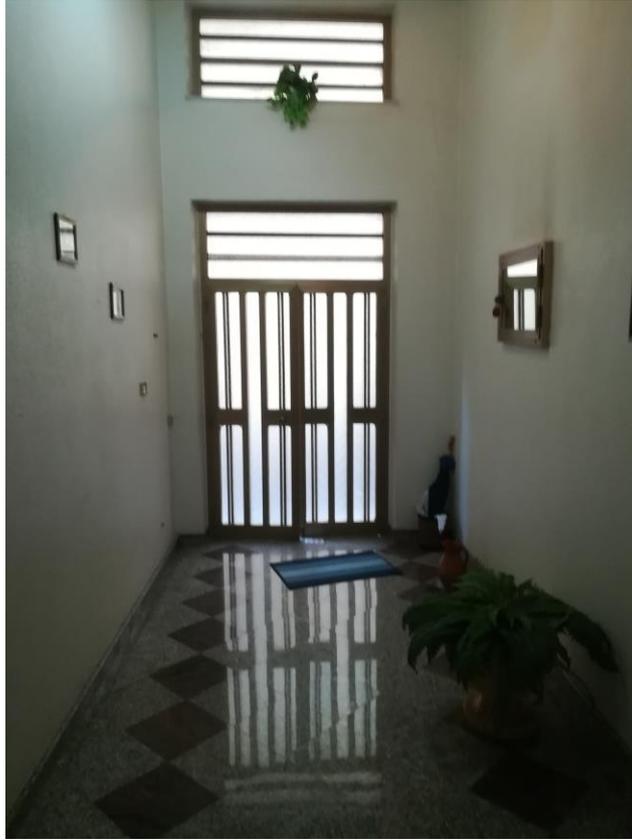


Via Mascagni



Via Como



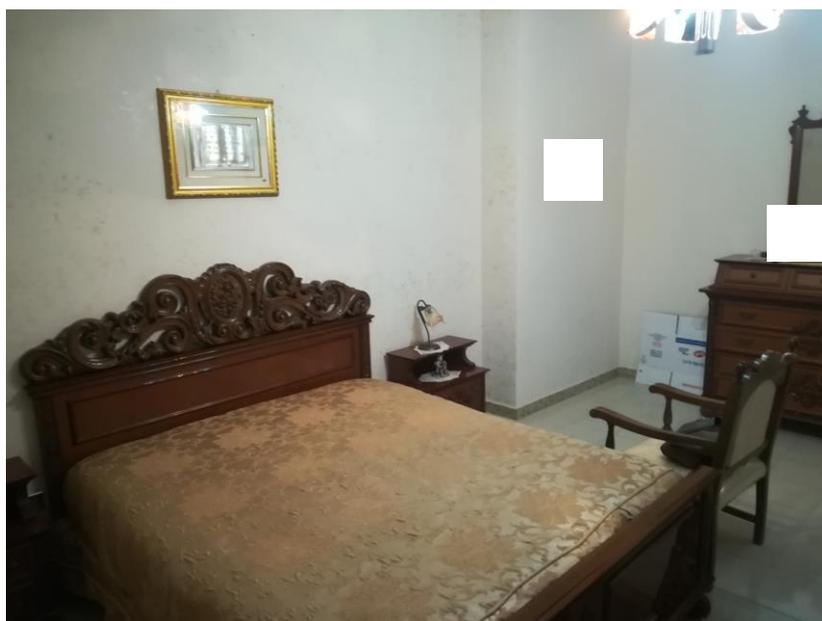


Androne condominiale



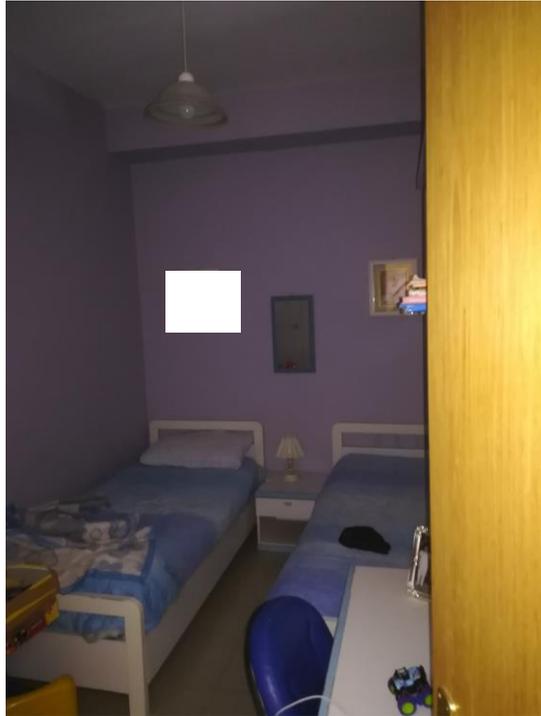


Interno 1



Interno 2



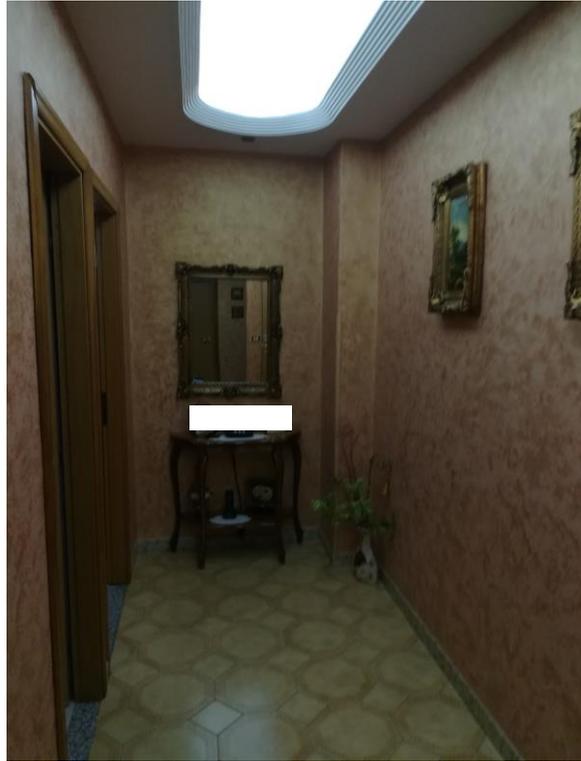


Interno 3

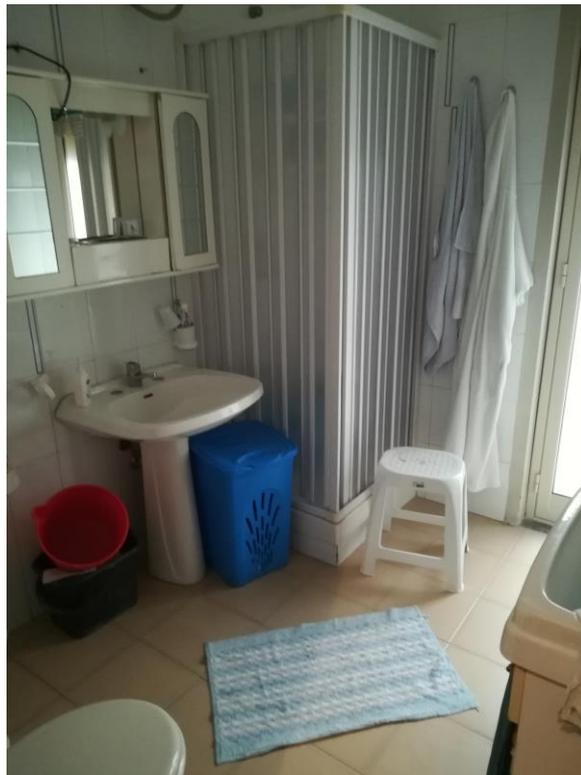


Interno 4





Interno 5



Interno 6

