
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Failla Mulone Palma Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13

INCARICO

All'udienza del 18/11/2024, il sottoscritto Arch. Failla Mulone Palma Patrizia, con studio in Via G. Gugino, 5 - 92024 - Canicattì (AG), email patrizia.failla@virgilio.it, PEC palmapatrizia.faillamulone@archiworldpec.it Tel. 347 6018610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Licata (AG) - Padre Pio da Pietralcina, 1, scala C, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.252759, 13.921764)

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Licata (AG) - Padre Pio da Pietralcina, 1, scala C, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Campobello di Licata, c.da Gessi, via Padre Pio da Pietralcina n. 1, scala C, piano 1. Censito al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 682 sub 39, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 122 mq, compresi 7 mq di aree scoperte, rendita catastale euro 524,20. L'immobile è costituito da un ingresso-disimpegno, quattro camere, una cucina e due locali servizi. L'appartamento è dotato di un posto auto coperto e una piccola cantina posti al piano terra. La pertinenza è censita al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 682 sub 35, categoria C/6, classe 3, consistenza 31,00 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita euro 59,24.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia risulta che: [REDACTED] è coniugato con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta [REDACTED] in

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] risulta iscritto all'indirizzo: via Padre Pio da Pietralcina n. 1 Comune Campobello di Licata (AG).

CONFINI

L'immobile confina a sud-est e a nord-ovest con area interna condominiale adibita al transito pedonale e carrabile, a nord-est e a sud-ovest rispettivamente con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] entrambi estranei alla procedura esecutiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,15 mq	123,78 mq	1,00	123,78 mq	2,75 m	primo
Balcone scoperto	9,65 mq	9,65 mq	0,25	2,41 mq	2,75 m	primo
Balcone scoperto	11,89 mq	11,89 mq	0,40	4,76 mq	2,75 m	primo
Cantina	4,68 mq	6,78 mq	0,20	1,36 mq	2,45 m	terra
Posto auto coperto	22,15 mq	22,15 mq	0,15	3,32 mq	2,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				135,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,63 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2005 al 27/07/2007	POLIS CAMPOBELLO sede in Campobello di Licata (AG), C.F. 01800860841, proprietà 1000/1000 fino al 27/07/2007	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 682, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 524,20 Piano primo
Dal 27/07/2007 al 29/05/2024	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 682, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 524,20 Piano primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	682	39	1	A2	3	7 vani	122 mq	524,2 €	primo		
	28	682	35	1	C6	3	31	27 mq	59,24 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in uno stato di conservazione accettabile. L'edificio, le parti condominiali e il vano scala necessitano di manutenzione ordinaria. L'ascensore condominiale durante l'accesso era fuori servizio, la proprietaria non eseguita ha dichiarato che l'ascensore non è mai entrato in funzione perché non collaudato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità immobiliari. Le unità immobiliari hanno accesso dal civico 1 di via Padre Pio da Pietralcina. Il vano scala condominiale è costituito da due rampe parallele, pianerottoli di sosta e di arrivo. L'immobile è dotato di ascensore condominiale che non è entrato mai in funzione perché non collaudato. L'immobile presenta ampi spazi condominiali esterni recintati con struttura metallica dotata di cancelletto pedonale e cancello carrabile. Lo spazio condominiale esterno, adibito al passaggio pedonale e carrabile, è dotato anche di un'area coltivata a giardino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto della presente procedura si trova al primo piano di un immobile costituito da tre piani fuori terra con affacci sul lato sud-est e nord-ovest. Le pareti e il soffitto, rifinito in tutte le stanze con cornice in gesso, sono intonacate al civile e tinteggiate con pitture di vari colori. I pavimenti, di buona fattura sono in monocottura con inserti decorati nel soggiorno e nel disimpegno. Il doppio servizio, dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia ad incasso, presenta tutte le pareti rivestite con piastrelle di due colori, celeste e azzurro, con fascia decorativa floreale in ceramica e listello di chiusura. Il soffitto, arricchito da una cornice in gesso, e la fascia di parete non piastrellata sono tinteggiate di colore bianco. Il bagno, dotato di lavabo e vasca da bagno, rispettivamente incassate in struttura in muratura, w.c. e bidet, ha un rivestimento con piastrelle di due colori, bianco e marrone chiaro, con fascia decorativa tipo greca in ceramica e listello di chiusura. Il soffitto arricchito da una cornice in gesso è tinteggiato di colore bianco, la fascia di parete non piastrellata è tinteggiata di colore avorio. Il disimpegno ha le pareti tinteggiate di colore grigio chiaro. La camera da letto matrimoniale ha le pareti tinteggiate di colore avorio ad esclusione della testata del letto rifinita con carta da parati con decorazione floreale. Le due camerette hanno le pareti tinteggiate rispettivamente di colore blu e verde chiaro. L'ingresso-soggiorno presenta due pareti tinteggiate di colore giallo senape e due pareti rifinite con carta da parati di colore grigio con decori floreali. L'ingresso soggiorno e il disimpegno comunicano tramite un'apertura ad arco. La cucina presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica in corrispondenza del piano di lavoro mentre le altre pareti sono tinteggiate di colore grigio chiaro e scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di persiane. Gli infissi interni sono in legno del tipo ad un'anta a battente ad esclusione della cucina che è dotata di infisso scorrevole costituito da un'unica anta ad incasso. L'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia. L'appartamento è anche dotato di un posto auto coperto e una cantina posti al piano terra. L'immobile presenta ampi spazi condominiali esterni recintati con struttura metallica dotata di cancelletto pedonale e cancello carrabile. Lo spazio condominiale esterno, adibito al passaggio pedonale e carrabile, è dotato anche di un'area coltivata a giardino. L'immobile è dotato di ascensore condominiale che non è entrato mai in funzione perché non collaudato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato [REDACTED], dalla coniuge comproprietaria non esecutata [REDACTED] e dalla figlia [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1991 al 11/02/2003	# [REDACTED]## nata il 01/11/1922 a Campobello di Licata (AG) proprietaria per la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili siti a Campobello di Licata e censiti al catasto al foglio 28 particella 577, particella 579 e particella 586 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/02/1992	3030	2831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di	15/04/1991	278	152

		Agrigento			
Dal 29/03/1996 al 11/02/2003	<p>■■■■ nato a Campobello di Licata il 17/02/1933, ■■■■ Cammarata Carmelina■■■ nata a Campobello di Licata il 27/09/1939 e ■■■■ nato a Campobello di Licata il 18/02/1937, per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti a Campobello di Licata e censiti al catasto al (ex) foglio 27 particella 1636 e particella 1704 Codice Fiscale/P.IVA: ■■■■</p>	Verbale di conciliazione traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pecoraro Antonino sede Canicattì	29/03/1996	293	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/09/1998	14330	12960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1996 al 11/02/2003	<p>■■■ nata il 01/11/1922 a Campobello di Licata (AG) proprietaria per la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili siti a Campobello di Licata e censiti al catasto al foglio 28 particella 577, particella 579 e particella 586 Codice Fiscale/P.IVA: ■■■■</p>	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ■■■■ sede a Canicattì	12/04/1996	32225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Agrigento	08/05/1996	7425	6609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/1999 al 03/04/2003	<p>■■■COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA■■■, proprietà per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti al foglio 28 particella 571 con unità precedente identificata al foglio 28 particella 398/A e particella 575 con unità precedente identificata al foglio 28 particella 401/B Codice Fiscale/P.IVA: 82001090842</p>	Atto di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA	21/05/1999	121	99
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Agrigento	24/05/1999	8630	7562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2003 al 27/07/2007	<p>■■■POLIS CAMPOBELLO SOC. COOP. EDILIZIA A R.L.■■■ proprietario per la quota dell'intero in piena</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietà degli immobili siti a Campobello di Licata e censiti al foglio 28 particella 577, particella 579 e particella 586 Codice Fiscale/P.IVA: 01800860841	Notaio [REDACTED] [REDACTED] sede Licata	11/02/2003	47478	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Agrigento	24/02/2003	4551	4073
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2003 al 27/07/2007	##POLIS CAMPOBELLO SOC. COOP. EDILIZIA A R.L.## proprietario per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti a Campobello di Licata e censiti al catasto al (ex) foglio 27 particella 1636 e particella 1704 Codice Fiscale/P.IVA: 01800860841	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED] sede Licata	11/02/2003	47478	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Agrigento	24/02/2003	4550	4072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2003 al 27/07/2007	##POLIS CAMPOBELLO SOC. COOP. EDILIZIA A R.L.## proprietario per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti a Campobello di Licata e censiti al foglio 28 particella 571 con unità precedente identificata al foglio 28 particella 398/A e particella 575 con unità precedente identificata al foglio 28 particella 401/B Codice Fiscale/P.IVA: 01800860841	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED] [REDACTED] sede Licata	03/04/2003	47643	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Agrigento	09/04/2003	7642	6760
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007 al 13/04/2025	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili siti a Campobello di Licata e censiti al foglio 28 particella 682 sub 39 e sub 35 Codice [REDACTED]	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED] Campobello di Licata (AG)	27/07/2007	21757	4898
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di	25/08/2007	23280	15417

		Agrigento			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Agrigento aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agrigento il 08/03/2005
Reg. gen. 5057 - Reg. part. 1562
Importo: € 454.539,60
A favore di [REDACTED]
Contro Polis Campobello Società Cooperativa Edilizia
Capitale: € 227.269,80
Rogante: Nota: [REDACTED]
Data: 04/03/2005
N° repertorio: 50837
N° raccolta: 14452
Note: Ipoteca gravante su Campobello di Licata Foglio 27 particelle 1621, 1625, 1631, 1634, 1636, 1704 e 1805; Foglio 28 particelle 571, 575, 577, 579 e 586. A margine risulta l'annotazione ad iscrizione nn. 13504/1211 del 21/05/2007 derivante fa frazionamento in quota del 21/11/2006 nota: [REDACTED] [REDACTED] sede Canicattì (AG) numero di repertorio 66726 Foglio 28 particella 682 subalterno 39 quota n. 1 euro 5.681,75 montante di euro 11.363,49. Foglio 28 particella 682 subalterno 35.

Trascrizioni

- **da Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agrigento il 25/07/2022
Reg. gen. 13277 - Reg. part. 11541
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale di Pignoramento immobili del 28/06/2022 Numero di Repertorio 1423 emesso da Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Agrigento sede Agrigento - grava su Campobello di Licata foglio 28 particella 682 sub 39 e particella 682 sub 35. Sezione D della nota di Trascrizione: gli immobili della presente nota vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le

servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 71.162,62 oltre interessi e spese fino al soddisfo [REDACTED] [REDACTED], con sede a Napoli alla via Santa Brigida n. 39 e per essa quale mandataria [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bologna alla via della Beverara n. 19 rappresenta e difesa dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] t) ed elettivamente domiciliata nel suo studio in Roma, lungotevere Arnaldo da Brescia n.9.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nell'area residenziale per edilizia pubblica e sovvenzionata del PRG del Comune di Campobello di Licata. Si tratta delle aree destinate ai piani per gli alloggi economici e popolari ai sensi della L.18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni. I parametri per l'edificazione in tali aree sono stabiliti dai piani particolareggiati esecutivi (piani P.E.E.P.) con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a mc/mq 2,5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata (AG), a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 17/01/2025 (pec protocollata con numero 00000909 del 17/01/2025) sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio:

- Domanda di Concessione per l'esecuzione di lavori edili inoltrata in data 19/07/2002 da Soc. Coop. "Polis Campobello" P. IVA 01800860841, con sede in Campobello di Licata - via Piemonte 7, ing. [REDACTED] in qualità di presidente, avente per oggetto "Progetto per la costruzione di n°40 alloggi sociali, in variante alla pratica edilizia n. 81/99, approvata dalla C.E.C. in data 29/04/1999 parere 7/20, ricadenti nell'isolato "G" - lotti nn. 14, 15, 16 e 17 e nell'isolato "I" - lotti nn. 21, 22, 23 e 24 del vigente P.E.E.P. in Campobello di Licata, c.da Gessi, Fogli 27 e 28, particelle 1625, 1631, 1704, 1636, 1634, 1621 e 1805 del foglio n.27, nonché, 575, 571, 579, 577 e 586 del foglio n. 28 - superficie del lotto mq 6.925, superficie del fabbricato mq 2.063,94, superficie del parcheggio mq 1.780, volume mc 16.914,96
- Concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori n. 5524 del 10/03/2003, Pratica edilizia n. 094/02
- Domanda di Concessione per l'esecuzione di lavori edili inoltrata in data 11/10/2005 da soc. Coop. "Polis Campobello" Ing [REDACTED] in qualità di Presidente - P. IVA 01800860841, con sede in Campobello di Licata, via Piemonte 7, Concessionario quota di proprietà 1000/1000, avente per oggetto "Progetto per la variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 5524/03, per la costruzione di n. 40 alloggi sociali, ricadenti nell'Isolato "G" lotti nn 14, 15, 16 e 17 e nell'isolato "I" lotti nn. 21, 22, 23 e 24 del P.E.E.P., in Campobello di Licata, C.da Gessi, Fogli 27 e 28, particelle 1624, 1625, 1631, 1805 e 1634 (del foglio n. 27) e 579, 571, 575, 586, 577, 673 e 674 (del foglio n. 28) - Superficie del lotto mq 6.965, Superficie del fabbricato mq 2.063,94, superficie del parcheggio mq 1.690,83, volume mc 16.821,48.
- Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 5939 del 14/11/2005, Pratica edilizia n. 098/05.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In occasione dell'accesso la [REDACTED] comproprietaria non eseguita ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti delle quote condominiali che ammontano a circa 420,00 euro l'anno, di cui 240 euro per manutenzione e spese ordinaria relative all'immobile e 180,00 euro per la manutenzione e spese ordinarie relative agli spazi condominiali esterni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Licata (AG) - Padre Pio da Pietralcina, 1, scala C, piano 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Campobello di Licata, c.da Gessi, via Padre Pio da Pietralcina n. 1, scala C, piano 1. Censito al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 682 sub 39, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 122 mq, compresi 7 mq di aree scoperte, rendita catastale euro 524,20. L'immobile è costituito da un ingresso-disimpegno, quattro camere, una cucina e due locali servizi. L'appartamento è dotato di un posto auto coperto e una piccola cantina posti al piano terra. La pertinenza è censita al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 682 sub 35, categoria C/6, classe 3, consistenza 31,00 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita euro 59,24.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 682, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 682, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 67.815,00

La dottrina estimale indica la "Stima sintetica o comparativa" come criterio più razionale per la determinazione del "valore congruo" di un bene in quanto si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti, non trascurando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Dall'Agenzia delle Entrate, che monitora l'andamento delle quotazioni per ogni singola zona, aggiornandole con cadenza semestrale attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono stati reperiti i valori per beni immobili ricadenti nella specifica fascia/zona in questione. Quotazioni Immobiliari: Informazioni di Zona OMI - Semestre 2024/1 - elaborazione del 14-marzo-25. Risultato della Banca dati delle quotazioni immobiliari: Comune di Campobello di Licata- Fascia/zona: periferica - Codice di zona: D1 Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni civili - Stato conservativo: normale Compravendita minima: euro 380,00/mq. Compravendita max: euro 570,00/mq. Compravendita media: euro 475,00/mq. Dalle agenzie immobiliari ed esperti nel settore operanti nel Comune di Agrigento è stato reperito un valore medio per compravendite di beni immobili ricadenti nella specifica fascia/zona in questione pari a € 530,00/mq. Dalla media dei valori reperiti si ottiene un valore pari a € 502,50/mq in C.T. € 500,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campobello di Licata (AG) - Padre Pio da Pietralcina, 2, scala C, piano 1	135,63 mq	500,00 €/mq	€ 67.815,00	100,00%	€ 67.815,00
				Valore di stima:	€ 67.815,00

Valore di stima: € 67.815,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	10,00	%

Valore finale di stima: € 61.033,50

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi, a norma dell'art. 568 c.p.c., e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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.

Canicattì, li 06/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Failla Mulone Palma Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo 01 (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 5524 Prat. ed. 94-02 e Concessione edilizia n. 5939 Prat. ed. 98-05 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Campobello di Licata stralcio di PRG e di Foglio di mappa n. 28 (Aggiornamento al 15/03/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile foglio 28 part 682 sub 39 DOC_1788049180 e Visura storica per immobile foglio 28 part 682 sub 35 DOC_1788049468 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLN_214989531_1 appartamento e PLN_214989531_2 pertinenza (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Planimetria di rilievo-appartamento e pertinenza (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/02/2025)