

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Pasquale, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 401.550,21</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 13/12/2024, il sottoscritto Geom. Palumbo Pasquale, con studio in Via Manzoni, 167 - 92100 - Agrigento (AG), email palumbostudioimmobiliare@gmail.com, PEC pasquale.palumbo@geopec.it, Tel. 338 6380480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Campobello di Licata (AG) - Contrada Piano d'Accardo s.n.c. censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 581 sub. 2

## DESCRIZIONE

---

DESCRIZIONE E SITUAZIONE DEI LUOGHI DEL CESPITE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13 PARTICELLA 581 SUB 2 DEL COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA (AG)

Ubicazione e Descrizione Zona: L'immobile è ubicato in territorio di Campobello di Licata, in Contrada Piano d'Accardo, più specificatamente lungo la strada Statale 557.

La zona è interessata da lotti di terreno ad uso agricolo, e di insediamenti industriali.

Al fabbricato si accede tramite passo carrabile costituito da cancello in ferro, che è posto sulla S.S. 557, da cui si diparte uno spiazzale interno regolarmente asfaltato.

Il Capannone è dotato di ampia zona di parcheggio nella parte frontale, ovvero da dove vi si accede. Il lotto di terreno, risulta recintato in tutti i suoi lati con muretto in c.a. e paletti e rete.

Descrizione Capannone e Consistenza: Il fabbricato si sviluppa in un'unica elevazione al piano terra ed è di forma pressoché rettangolare, in merito alla sua consistenza si riportano di seguito i relativi dati, e si rimanda per maggiore semplicità alla planimetria allegata alla presente relazione. Il fabbricato si sviluppa per una superficie coperta complessiva di mq. 1.036,62, per un'altezza utile di colmo di ml. 6,50 ed un'altezza di gronda di ml 5,00. La superficie utile interna si distribuisce in più vani adibiti per la lavorazione ed il deposito e diversi ambienti accessori come uffici, direzione e servizi igienici, si riporta di seguito la descrizione e consistenza:

- Ambiente n. 1 – Vano Lavorazione e deposito: mq. 981,50
- Ambiente n. 2 – Uffici, direzione e servizi igienici: mq. 55,12
- Ambiente n. 3 – Pertinenza esterna esclusiva: mq. 2463,38

Totale Superficie Utile Interna mq. 1.036,62

Totale Superficie Utile Esterna e Interna mq. 3500

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Campobello di Licata (AG) - Contrada Piano d'Accardo s.n.c. censito al N.C.E.U. al foglio 13 particella 581 sub. 2

## TITOLARITÀ

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

- 
- 

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

## CONFINI

Il Capannone Industriale confina con la S.S 557, con la particella 718 del foglio 13 di Campobello di Licata in testa a , con la particella 518 del foglio 13 di Campobello di Licata in testa a Demanio dello Stato (ferrovie) e con la particella 175 del foglio 13 di Campobello di Licata in testa a

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1036,62 mq	1036,62 mq	1	1036,62 mq	6,50 m	Terra
Pertinenza esterna esclusiva	2463,38 mq	2463,38 mq	0,25	615,85 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1652,47 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1652,47 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto concerne la particella di terreno originaria, già p,lla 437 (ex 174/a), viene acquistata la quota di ½ ciascuno per atto di compravendita del 03/09/1993, rep. n. 1206/88, notaio Ugo Crescimanno di Ravanusa, trascritto il 16/09/1993 ai nn. 15982/14015

di seguito si riportano le variazioni catastali che il bene ha subito

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2002 al 19/07/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 581 Categoria C
Dal 22/02/2002 al 07/02/2014		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 581 Categoria D8 Piano T
Dal 07/02/2014 al 24/03/2014		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 581 Categoria D8 Piano T
Dal 24/03/2014 al 11/05/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 581, Sub. 1 Categoria D8 Piano T
Dal 11/05/2024 al 15/05/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 581, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D8 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	581	2	1	D8				4680,62 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il cespite in fase di sopralluogo si presentava in buone condizioni conservative

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Descrizione delle caratteristiche costruttive prevalenti.

Fondazioni: fondazioni a plinti in c.a. e travi di collegamento appoggiati direttamente sul terreno in sedime

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: altezza utile di colmo ml. 6,50 ed altezza utile di gronda ml. 5,00

Str. verticali: costituita da struttura in elementi portati, costituita da pilastri a sezione retta

Copertura: acciaio curvo ondulato

Pareti esterne ed interne: i tompagni esterni sono costituiti da blocchi in cemento prefabbricati, mentre quelli interni sono costituiti da muratura in laterizi forati

Pavimentazione interna: pavimentazione industriale per l'area di lavoro e pavimentazione in ceramica nei servizi

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni ed interni sono costituiti da lamiera zincata, le porte interne sono in legno tamburato.

Posto auto: ampio spazio antistante da utilizzare come posti auto scoperti su area privata

Dotazioni condominiali: assenti

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

In ordine a quanto in oggetto alla data della Certificazione Notarile del 11/07/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

L'immobile in oggetto (nato dalla p.lla 581 del Fg. 13 Ente Urbano, a sua volta la p.lla 581 nata dalla soppressione della p.lla 437) è pervenuto ai signori \_\_\_\_\_ in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di donazione del 07/02/2014 Numero di repertorio \_\_\_\_\_



33808/16196 - notaio SARZANA GIUSEPPE di LICATA (AG), trascritto il 07/03/2014 ai nn. 3792/2839, da potere di ' )

Alta signora ) l'immobile era pervenuto per i seguenti titoli:

- la quota di 1/2 della proprietà della p.lla 581 per successione in morte del signor ) Dichiarazione di successione del 20/08/2002 ) , trascritta il 03/06/2006 ai nn. 14995/10067; 1 )

**N.B:** in data 25/08/2023 ai nn. 16744/14112 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede ) , in virtù dell'atto di donazione del 07/02/2014 )

- la quota di 1/2, già p.lla 437 (ex 174/a), per atto di compravendita del 03/09/1993, rep. n. 1206/88, notaio Ugo Crescimanno di Ravanusa, trascritto il 16/09/1993 ai nn. 15982/14015 (l'altra metà veniva acquistata dal de cuius ) )

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 12/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Licata il 04/07/2019  
Reg. gen. 41131 - Reg. part. 21145  
Importo: € 150.000,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Agrigento il 07/07/2023  
Reg. gen. 13077 - Reg. part. 11152



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile tutto è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2834 del 26/02/1994 rilasciata dal comune di Campobello di Licata a nome di \_\_\_\_\_ e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 24 del 19/09/2024 rilasciato dal comune di Campobello di Licata a nome di \_\_\_\_\_

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Campobello di Licata (AG) - Contrada Piano d'Accardo s.n.c. DESCRIZIONE E SITUAZIONE DEI LUOGHI DEL CESPITE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13 PARTICELLA 581 SUB 2 DEL COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA (AG)

Ubicazione e Descrizione Zona: L'immobile è ubicato in territorio di Campobello di Licata, in Contrada Piano d'Accardo, più specificatamente lungo la strada Statale 557.

La zona è interessata da lotti di terreno ad uso agricolo, e di insediamenti industriali.

Al fabbricato si accede tramite passo carrabile costituito da cancello in ferro, che è posto sulla S.S. 557, da cui si diparte uno spiazzale interno regolarmente asfaltato.

Il Capannone è dotato di ampia zona di parcheggio nella parte frontale, ovvero da dove vi si accede. Il lotto di terreno, risulta recintato in tutti i suoi lati con muretto in c.a. e paletti e rete.

Descrizione Capannone e Consistenza: Il fabbricato si sviluppa in un'unica elevazione al piano terra ed è di forma pressoché rettangolare, in merito alla sua consistenza si riportano di seguito i relativi dati, e si rimanda per maggiore semplicità alla planimetria allegata alla presente relazione. Il fabbricato si sviluppa per una superficie coperta complessiva di mq. 1.036,62, per un'altezza utile di colmo di ml. 6,50 ed un'altezza di gronda di ml 5,00. La superficie utile interna si distribuisce in più vani adibiti per la lavorazione ed il deposito e diversi ambienti accessori come uffici, direzione e servizi igienici, si riporta di seguito la descrizione e consistenza:

- Ambiente n. 1 – Vano Lavorazione e deposito: mq. 981,50



- Ambiente n. 2 – Uffici, direzione e servizi igienici: mq. 55,12
- Ambiente n. 3 – Pertinenza esterna esclusiva: mq. 2463,38

Totale Superficie Utile Interna mq. 1.036,62

Totale Superficie Utile Esterna e Interna mq. 3500

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 581, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 446.166,90

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area. Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione. I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperiti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

È stata altresì fatta indagine su siti specializzati.

Valutazione:

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile, dell'ubicazione e dei dati ufficiali reperiti, che raffrontati con il valore di siti specializzati e conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene che il bene abbia un valore pari a: 446166,90 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Campobello di Licata (AG) - Contrada Piano d'Accardo s.n.c.	1652,47 mq	270,00 €/mq	€ 446.166,90	100,00%	€ 446.166,90
				Valore di stima:	€ 446.166,90

Valore di stima: € 446.166,90

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



**Valore finale di stima: € 401.550,21**

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 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Palumbo Pasquale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Campobello di Licata (AG) - Contrada Piano d'Accardo s.n.c.  
DESCRIZIONE E SITUAZIONE DEI LUOGHI DEL CESPITE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13  
PARTICELLA 581 SUB 2 DEL COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA (AG)

Ubicazione e Descrizione Zona: L'immobile è ubicato in territorio di Campobello di Licata, in Contrada Piano d'Accardo, più specificatamente lungo la strada Statale 557.

La zona è interessata da lotti di terreno ad uso agricolo, e di insediamenti industriali.

Al fabbricato si accede tramite passo carrabile costituito da cancello in ferro, che è posto sulla S.S. 557, da cui si diparte uno spiazzale interno regolarmente asfaltato.

Il Capannone è dotato di ampia zona di parcheggio nella parte frontale, ovvero da dove vi si accede. Il lotto di terreno, risulta recintato in tutti i suoi lati con muretto in c.a. e paletti e rete.

Descrizione Capannone e Consistenza: Il fabbricato si sviluppa in un'unica elevazione al piano terra ed è di forma pressoché rettangolare, in merito alla sua consistenza si riportano di seguito i relativi dati, e si rimanda per maggiore semplicità alla planimetria allegata alla presente relazione. Il fabbricato si sviluppa per una superficie coperta complessiva di mq. 1.036,62, per un'altezza utile di colmo di ml. 6,50 ed un'altezza di gronda di ml 5,00. La superficie utile interna si distribuisce in più vani adibiti per la lavorazione ed il deposito e diversi ambienti accessori come uffici, direzione e servizi igienici, si riporta di seguito la descrizione e consistenza:

- Ambiente n. 1 – Vano Lavorazione e deposito: mq. 981,50
- Ambiente n. 2 – Uffici, direzione e servizi igienici: mq. 55,12
- Ambiente n. 3 – Pertinenza esterna esclusiva: mq. 2463,38

Totale Superficie Utile Interna mq. 1.036,62

Totale Superficie Utile Esterna e Interna mq. 3500

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 581, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8

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

**Prezzo base d'asta: € 401.550,21**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 401.550,21**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Campobello di Licata (AG) - Contrada Piano d'Accardo s.n.c.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 581, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8	<b>Superficie</b>	1652,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite in fase di sopralluogo si presentava in buone condizioni conservative		
<b>Descrizione:</b>	DESCRIZIONE E SITUAZIONE DEI LUOGHI DEL CESPITE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13 PARTICELLA 581 SUB 2 DEL COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA (AG) Ubicazione e Descrizione Zona: L'immobile è ubicato in territorio di Campobello di Licata, in Contrada Piano d'Accardo, più specificatamente lungo la strada Statale 557. La zona è interessata da lotti di terreno ad uso agricolo, e di insediamenti industriali. Al fabbricato si accede tramite passo carrabile costituito da cancello in ferro, che è posto sulla S.S. 557, da cui si diparte uno spiazzale interno regolarmente asfaltato. Il Capannone è dotato di ampia zona di parcheggio nella parte frontale, ovvero da dove vi si accede. Il lotto di terreno, risulta recintato in tutti i suoi lati con muretto in c.a. e paletti e rete. Descrizione Capannone e Consistenza: Il fabbricato si sviluppa in un'unica elevazione al piano terra ed è di forma pressoché rettangolare, in merito alla sua consistenza si riportano di seguito i relativi dati, e si rimanda per maggiore semplicità alla planimetria allegata alla presente relazione. Il fabbricato si sviluppa per una superficie coperta complessiva di mq. 1.036,62, per un'altezza utile di colmo di ml. 6,50 ed un'altezza di gronda di ml 5,00. La superficie utile interna si distribuisce in più vani adibiti per la lavorazione ed il deposito e diversi ambienti accessori come uffici, direzione e servizi igienici, si riporta di seguito la descrizione e consistenza: •Ambiente n. 1 - Vano Lavorazione e deposito: mq. 981,50 •Ambiente n. 2 - Uffici, direzione e servizi igienici: mq. 55,12•Ambiente n. 3 - Pertinenza esterna esclusiva: mq. 2463,38Totale Superficie Utile Interna mq. 1.036,62Totale Superficie Utile Esterna e Interna mq. 3500		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura		

