



STUDIO TECNICO GALATIOTO  
INGEGNERIA & ARCHITETTURA

via Svizzera n. 4 - 92024 - Canicattì - (AG)  
tel. e fax 0922 858766 - cell. 330 832938  
e-mail: studiotecnico.galatioto@gmail.com

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI - n° 110/2023 R.Es**

**G.E. dott.ssa Beatrice Ragusa**

**Custode Giudiziario: avv. Calogero Orlando**

**Rinvio all'udienza del 11/03/2025**

**PERIZIA PER PUBBLICITÀ  
DELL'ESPERTO STIMATORE  
ing. Enrico Galatioto**

**Via Svizzera 4 – 92024 - Canicattì (AG)  
tel./fax +39.0922.858766 – cell. +39.333.8546421**

**PEC: [enrico.galatioto@ingpec.eu](mailto:enrico.galatioto@ingpec.eu)**

**Cod. Fisc. GLT NRC 88P01 G273 O**

**N. A2064 dell' Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento**

**N. 941 dell' Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento**

Canicattì (AG), li 21/01/2025

ing. Enrico Galatioto

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galatioto Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.  
contro

\*\*\*\*\*

*via Pasquale Villari n. 4, Palma di Montechiaro (AG)*

*Codice fiscale: \*\*\*\*\**

*nato ad \*\*\*\*\**

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>3</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>14</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E .....	15
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.700,00 .....</b>	<b>15</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Ing. Galatioto Enrico, con studio in Via Svizzera, 2 - 92024 - Canicattì (AG), email studiotecnico.galatioto@gmail.com, PEC enrico.galatioto@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – abitazione monofamiliare ubicata a Palma di Montechiaro (AG) via Pablo Neruda n. 14, piano rialzato (Coord. Geografiche: 37.189833, 13.774985)

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto della valutazione costituente lotto unico, è un fabbricato adibito a civile abitazione, con un area lorda pari a 130 mq + 17,50 mq di spazi esterni. All'unità immobiliare si accede dalla via pubblica (via P.Neruda n.14).

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 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - fabbricato adibito a civile abitazione ubicato a Palma di Montechiaro (AG) - via via P.Neruda n.14, piano rialzato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- iscrizione di ipoteca volontaria in data 10/11/2010 al n. 3329, a favore di BCC NPLS 2019 SRL contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (debitore non datore di ipoteca) € 150.000,00, atto notarile pubblico a garanzia di mutuo, notaio Trento Paolo, notaio in Campobello di Licata del 04/11/2010 rep. 27739/8248
- iscrizione di ipoteca volontaria in data 08/02/2017 al n. 165, a favore di BCC NPLS 2019 SRL SRL contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (debitore non datore di ipoteca) € 127.500,00, atto notarile pubblico sa garanzia di mutuo, notaio Ferraro Antonina, notaio in Canicattì del 01/02/2017 rep. 74939/24657;
- pignoramento notificato in data 14/06/2023, trascritto in data 18/07/2023 al n. 13926 r.gen, 11808 r.part. a favore di BCC NPLS 2019 SRL contro xxxx.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Bene personale – acquisto effettuato prima della data del matrimonio.

## CONFINI

A nord con il sub 3 della stessa particella, a est con la via Villari, a sud con altra proprietà (part. 2027) e ad ovest con la via Neruda, dalla quale ha accesso al civico 14

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,82 mq	129,23 mq	1	129,23 mq	3,00 m	rialzato
Abitazione - veranda	13,39 mq	13,39 mq	0,25	3,35 mq	3,00 m	rialzato
Abitazione - ingresso esterno	4,08 mq	4,08 mq	0,20	0,87 mq	3,00 m	terra
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>133,45 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>133,45 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1996 al 06/12/1966	1 ***** Da verificare - ciascuno per i propri diritti fino al 06/12/1996 2 ***** nato a ***** Da verificare . fino al 06/12/1996 3 ***** (99) Da verificare . fino al 06/12/1996	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 3081, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 114 mq Rendita € 176,63 Piano T
Da 06/12/1966 al 25/11/2003	***** (1) Proprieta' . fino al 25/11/2003	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 3081, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 114 mq Rendita € 176,63 Piano T
Dal 25/11/2003 al 20/01/2025	***** (1) Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 3081, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 114 mq Rendita € 176,63 – 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
	28	3081	2	1	C2	2	114 mq	123 mq	176,63	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

La planimetria catastale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto CTU in data 02/10/2024, non è conforme allo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, tranne che per l'ingombro dell'immobile pari (15,15 x 9,80); inoltre non è conforme il censimento dell'immobile al N.C.E.U., dove risulta ancora come categoria catastale "C2"; di conseguenza NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

## PATTI

---

non vi sono patti

## STATO CONSERVATIVO

---

### 1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni generali delle opere edili sono buone e l'immobile non necessita di interventi.

### 2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita da piano terra (altezza interna di 3,00 m) e sottotetto non abitabile.

Dalla pubblica via si accede all'ingresso esterno al piano terra, dal quale si diparte una scala esterna che permette l'accesso alla veranda e quindi all'appartamento siti al piano rialzato; allo stesso si accede sia dall'ingresso principale che conduce all'ampio soggiorno, sia dalla cucina. Nell'appartamento sono presenti un bagno, un doppio servizio, un ripostiglio e tre camere; dal soggiorno di accede al vano scala che parte dal piano terra ed arriva fino al livello del calpestio del sottotetto, al quale si accede da una porta in ferro. che risulta oggi coperta con pannello coibentato sorretto da profilati scatolari metallici.

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

1. L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico;
2. Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale;
3. Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso;
4. Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: c.a.

Str. verticali: telaio in c.a. - non necessitano interventi

Solai: latero-cemento

Altezza interna utile: 3,00 m

Copertura: a 2 falde - non necessitano interventi

Esposizione: l'appartamento è esposto con pareti finestrate ad est e ad ovest

Manto di copertura: pannello coibentato sorretto da profilati scatolari metallici. - non necessitano interventi

Pareti esterne ed interne: forati in laterizio con spessore, compreso lo strato di finitura, pari a 30 cm - non necessitano interventi

Tramezzi interni: forati in laterizio con spessore, compreso lo strato di finitura, pari a 10 cm - non necessitano interventi

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni: alluminio con vetro camera - portone d'ingresso blindato

Infissi interni: porte in legno tamburato laccato

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-fognario: sottotraccia

Impianto gas-metano / riscaldamento: sottotraccia / termosifoni e pompe di calore

Impianto di allarme: sottotraccia

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

ovvero occupato dallo stesso esecutato con la sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2003 ad oggi	*****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Comparato Angelo in Licata (AG)	25/11/2003	78134	11079
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agrigento	28/11/2003	19602	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Periodo	Proprietà	<b>Atti</b>			
Dal 06/12/1996 al 25/11/2003	*****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Incardona Giovanni in Palma di Montechiaro (AG)	06/12/1996	39431	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agrigento	23/12/1996	19451	
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

#### VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali	nessuna
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	nessuna
Altri pesi o limitazioni	nessuna

#### VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile in oggetto non gravano trascrizioni di pignoramenti e/o altre tipologie di vincoli e/o oneri diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da certificato di destinazione urbanistica si deduce che l'immobile in oggetto ricade nella zona Br - aree urbane da riqualificare, ricadente in area sottoposta a vincolo idrogeologico ex R.D.L. 3267/23 giusta nota Corpo Forestale Regionale n. 396/94 per il quale è stato rilasciato N.O. prot. 15193 del 14/12/1998 da parte dell'I.R.F. di Agrigento

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata C.E. n. 47/2015 (ultimo titolo edilizio autorizzativo rilasciato per il fabbricato in oggetto).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per L'immobile non è stato rilasciato / prodotto certificato di Agibilità/Abitabilità.

**non si dichiara la Conformità Urbanistica-Edilizia.**

#### ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Alla data odierna si è potuto constatare la NON CORRISPONDENZA tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e le piante allegate alla suddetta C.E., a causa di leggere difformità riportate come di seguito:

- 1) leggera difformità distribuzione interna: invece del ripostiglio adiacente alla stanza "letto 2" è stata ricavata un'unica stanza di superficie maggiore;
- 2) modifiche esterne: la scala di accesso alla veranda esterna è stata modificata, ricavando la veranda esterna allo stessa quota di calpestio dell'immobile, controterra;
- 3) modifica alla scala interna; la scala rappresentata non corrisponde a quella da progetto (le rampe risultano invertite) ed la rampa inizia dalla quota stradale e non dal piano rialzato dell'immobile;

tali difformità sono state rappresentata nella pianta allegata (all.7)

In aggiunta alle difformità rispetto alla C.E. 47/2015, si fa rilevare che la suddetta è decaduta, in quanto le opere sono state eseguite senza che siano osservate le condizioni riportate nella stessa C.E.. In particolare non è stato comunicato l'inizio dei lavori, né gli altri adempimenti prima della comunicazione dello stesso, compresa la denuncia dei lavori al Genio Civile competente.

Per sanare le difformità prima elencate, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di Palma di Montechiaro, sezione urbanistico-edilizia, il costo per la pratica in sanatoria ammonta a quanto di seguito elencato:

1. per onorari e spese forfettarie:

- a) procedura urbanistica, SCIA ai sensi dell'art. 36, DPR 380/01, recepito con l'art. 14 della L.R. 16/16 : 3.000 €;
- b) procedura al Genio Civile: 4.000 € (necessaria per la difformità di cui al punto 3 dell'elenco precedente, ovvero della copertura della terrazza);
- c) procedura catastale – pratica docfa per variazione categoria catastale ed aggiornamento planimetria per accatastamento sottotetto: 500 €;

2. per diritti di segreteria e sanzione amministrativa:

- a) procedura urbanistica:  $121,13 * 2$  (oneri concessionari desunti dalla C.E. 47/2015) = 242,26 (sanzione ai sensi all'articolo 14, comma 2 della L.R. 16/2016, che potrebbe essere soggetto di eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia);
- b) 150 € (eventuali) per diritti di segreteria/istruttoria al Comune;

per un totale di 7.500,00 in cifra tonda;

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **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.

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

- **Bene N° 1** – Fabbricato, destinato a civile abitazione che consta di un corpo di fabbrica composto da piano rialzato e sottotetto; al fabbricato si accede direttamente dalla via Pablo Neruda n.14.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 3081, Sub. 2, Zc. 1, CATEGORIA C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 71.700,00

METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA

Criteri di stima utilizzati e fonti delle informazioni utilizzate per la stima

L'aspetto economico da considerare per la stima di immobili del tipo in esame, è quello del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Per poter determinare quest'ultimo in maniera più aderente possibile alla realtà si è usato il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto i termini incrementali o decrementali dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene seguendo le fasi operative come di seguito:

- definizione preliminare di un valore zonale attuale di un immobile di riferimento, o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale".
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in oggetto con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Definizione del valore unitario medio di riferimento

Relativamente a fabbricati ricadenti nella zona nella quale si trova l'immobile in oggetto, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quello in esame, ovvero paragonabili alle unità immobiliari destinate a civile abitazione e condizioni definibili assolutamente "medie", i dati forniti dal listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) 1° semestre 2024 (vedi immagine 2), identificano il valore di mercato tra €/mq 520,00 e €/mq 780,00.

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato pari a €/mq 700,00. Per una visione sintetica delle dimensioni vedasi la tabella di seguito riportata (tab. 2), dove sono riassunte le superfici commerciali opportunamente ragguagliate con coefficienti di valutazione in dipendenza del fatto che si tratti di superfici principali o superfici accessorie.

## COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata considerando l'unità immobiliare allo stato di fatto odierno.

### Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione in periferia l'assenza dei servizi principali nelle immediate vicinanze, e l'incompletezza delle opere di urbanizzazione, comporta il coefficiente di applicazione pari a  $Kz = 0,90$ ;

### Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale: le condizioni generali denotano il buono stato di efficienza; per cui si considera un coefficiente neutro  $Kc1 = 1,00$ ;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono buone, soprattutto in considerazione della destinazione d'uso; per quanto detto si considera un coefficiente  $Kc2 = 1,10$ ;

Impiantistico: considerata la dotazione impiantistica e il sua condizione, si ritiene equo un coefficiente neutro pari a  $Kc3 = 1,00$ ;

### Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerato che si sviluppa su 1 livello, considerate le dimensioni del piano, e gli spazi esterni, appare equo considerare un coefficiente pari a  $Kf = 1,10$ ;

### Comparazione di parametri di trasformazione

Data la distribuzione dell'immobile, si ritiene considerare equo un coefficiente pari a  $Kt = 1,00$ ;

### Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile, non caratterizzato da elementi costruttivi e formali di particolare pregio o esteticamente rilevanti, ma perfettamente inserito nel contesto urbanistico della zona, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente neutro pari a  $Ka = 1,00$ ;

### Comparazione di parametri conservativi e manutentivi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono si considera un coefficiente  $Kcm = 1,00$ .

Ciò considerato, riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto, si è redatto il quadro sinottico (tab. 3) seguente, che ci fornisce il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

$$0,90 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 700 = 762,60 \text{ €/mq}$$

## METODO N. 2

Al fine di poter procedere alla stima, il sottoscritto ha anche consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web, individuando 2 fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Si riportano nel seguito le tabelle riassuntive per la stima comparativa:

### COMPARABILE 1

Tipo fonte immobiliare.it – Aste Florio  
Descrizione Appartamento in vendita - asta  
Indirizzo via Santa Ninfa 35, Palma di Montechiaro  
Superfici superficie principale: mq 117,00  
Prezzo convenuto € 62.400,00  
Valore €/mq  $62.400,00/117 = 533,33$

### COMPARABILE 2

Tipo fonte immobiliare.it – Aste Florio  
Descrizione Appartamento in vendita – asta  
Indirizzo via Santa Ninfa, Palma di Montechiaro  
Superfici superficie principale: mq 110,00  
Prezzo convenuto € 62.400,00  
Valore €/mq  $62.400,00/110 = 567,27$

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a:  $(533,33+567,27)/2 = 550,30$  €

Il valore derivante dal metodo n. 1, quindi, risulta in linea con i valori alla zona in oggetto e per la tipologia di immobile.

## VALUTAZIONE IMMOBILE

In definitiva, per l'individuazione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui sono stati applicati i coefficienti correttivi ed il valore medio rintracciato dagli operatori del settore, ovvero:

VAL di merc. = (VAL met.1 + VAL met.2) / 2

Con:

VAL met.1 = 762,60 €/mq

VAL met.2 = 550,30 €/mq

Si avrà quindi VAL di merc. =  $(762,60 + 550,30) / 2 = 656,45$  €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato, destinato a civile abitazione via Pablo Neruda n.14, piano rialzato.	133,45 mq	656,45 €/mq	€ 87.603,25	100,00%	€ 87.603,25
Valore di stima:					€ 87.603,25

Valore di stima: € 88.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario	10,00	%
spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie	7.500,00	€

**Valore finale di stima: € 71.700,00**

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 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Galatioto Enrico

Allegati:

- 1) visura catastale f 28 part 3081 sub 2; - visura catastale storica f 28 part 3081 sub 2
- 2) plan. catast. f 28 part 3081 sub 2;
- 3) elab. Planimetrico f. 28 part. 3081;
- 4) estratto di mappa f.29 part. 3081 scala 1:2.000
- 5) Verbale accesso del 13/11/2024;
- 6) n. 2 piante: pianta rilievo e pianta sagome piano rialzato - scala 1:100;
- 7) pianta sovrapposizione - scala 1:100;
- 8) rilascio doc. del Comune di Palma di Montechiaro in data 11/03/2024 con i seguenti allegati:
  - I. Concessione Edilizia 47/2015;
  - II. Relazione e d Elab. Grafici della C.E. 47/2015;
  - III. Atto di compravendita del 25/112003;
- 9) documentazione fotografica;
- 10) Attestato Urbanistico n. 07/2024 del 22/11/2024;
- 11) certificato contestuale anagrafico di nascita, di matrimonio, di residenza, stato civile e stato di famiglia;
- 12) scansione di ogni vano a 360°

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1 -**

fabbricato adibito a civile abitazione, con un area lorda pari a 130 mq + 17,50 mq di spazi esterni all'unità immobiliare si accede dalla via pubblica (via P.Neruda n.14). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 3081, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: da certificato di destinazione urbanistica si deduce che l'immobile in oggetto ricade nella zona Br - aree urbane da riqualificare, ricadente in area sottoposta a vincolo idrogeologico ex R.D.L. 3267/23 giusta nota Corpo Forestale Regionale n. 396/94 per il quale è stato rilasciato N.O. prot. 15193 del 14/12/1998 da parte dell' I.R.F. di Agrigento

**Prezzo base d'asta: € 71.700,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.**

---



---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.700,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palma di Montechiaro(AG) - via Pablo Neruda 14, piano rialzato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 3081, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	133,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE Le condizioni generali delle opere edili sono buone e l'immobile non necessita di interventi.</p> <p>2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita da piano terra (altezza interna di 3,00 m) e sottotetto non abitabile. Il fabbricato;</p> <p>Dalla pubblica via si accede all'ingresso esterno al piano terra, dal quale si diparte una scala esterna che permette l'accesso alla veranda e quindi all'appartamento siti al piano rialzato; allo stesso si accede sia dall'ingresso principale che conduce all'ampio soggiorno, sia dalla cucina. Nell'appartamento sono presenti un bagno, un doppio servizio, un ripostiglio e tre camere; dal soggiorno di accede al vano scala che parte dal piano terra ed arriva fino al livello del calpestio del sottotetto, al quale si accede da una porta in ferro, che risulta oggi coperta con pannello coibentato sorretto da profilati scatolari metallici.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto della valutazione costituente lotto unico, è un fabbricato adibito a civile abitazione, con un area lorda pari a 130 mq + 17,50 mq di spazi esterni all'unità immobiliare si accede dalla via pubblica (via P.Neruda n.14).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		