

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare N° 32/2023 R.G.E.

promossa da

Cerved Credit Management S.P.A., Amco Asset Management Company S.P.A.

contro



N. Gen. Rep. 000032/23

Giudice Dr. Matteo De Nes

Lotto Unico

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Patti
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1691
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 893
C.F. PTFNC86L30A783Y-P.Iva 02774510842

con studio in Campobello di Licata (Agrigento) via XXVIII Ottobre 52
telefono: 0922879336
cellulare: 3282350694
fax: 0922879336
pec: francesco.patti@pec.it



**Bene in Campobello di Licata
Contrada Gessi, Via Madonna Delle Grazie, 5
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO PRIMO, IN CONTRADA GESSI, VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 5, NEL COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA

In ragione di:

- 1000/1000 Diritto di superficie di [REDACTED] (nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]) in regime di separazione dei beni.
- 1000/1000 Proprietà di [REDACTED] con sede in Canicattì.

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano primo di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica. Ogni corpo scala comprende quattro appartamenti disposti su due livelli. Gli immobili in oggetto sono identificati nella "Scala D". I box auto sono ubicati al piano terra, con accesso diretto dalla corte.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 122 mq. L'immobile è situato in Contrada Gessi, in un contesto residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici a bassa densità, villette e complessi residenziali. La zona è ben collegata al centro cittadino e dista circa 500 metri dal centro polivalente, 1,2 km dal Palazzo di Città e 1 km dal supermercato più vicino. L'area è servita da infrastrutture adeguate e si trova in una posizione strategica rispetto ai principali servizi e attività commerciali del comune di Campobello di Licata.

Identificato in catasto:

-Appartamento (A/2) ubicato in Campobello di Licata, C/da Gessi, via Madonna delle Grazie, 5, sito al I piano, vani 6,5, al NCEU foglio 28, particella 713, sub. 43.

-Appartamento al primo piano: foglio 28, particella 713 del NCEU del Comune di Campobello di Licata sub. 43 cat. A/2. Classe 3, consistenza 6,5 vani superficie catastale totale 125 mq, escluse aree scoperte 122 mq rendita € 488,76 C/da Gessi, via Madonna delle Grazie, 5, al I piano, scala D Intestato a: [REDACTED] (nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Diritto di superficie 1000/1000. [REDACTED] con sede in Canicattì, proprietà 1000/1000.

-Coerenze: L'unità immobiliare sita al piano primo (sub 43) risulta libera su tre lati, mentre confina a Sud-Ovest con il vano scala condominiale e con un'altra proprietà.

B. BOX AUTO CON AREA VERDE PERTINENZIALE SITO AL PIANO TERRA, IN CONTRADA GESSI, VIA MADONNA DELLE GRAZIE, 5, NEL COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA

In ragione di:

- 1000/1000 Diritto di superficie di [REDACTED] (nato a C [REDACTED] C.F. [REDACTED]) in regime di separazione dei beni.
- 1000/1000 Proprietà di [REDACTED] con sede in Canicattì.

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terra di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica. Ogni corpo scala comprende quattro appartamenti disposti su due livelli. Gli immobili in oggetto sono



identificati nella "Scala D". I box auto sono ubicati al piano terra, con accesso diretto dalla corte.

Il box auto in oggetto ha una superficie catastale di circa 35 mq. L'immobile è situato in Contrada Gessi, in un contesto residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici a bassa densità, villette e complessi residenziali. La zona è ben collegata al centro cittadino e dista circa 500 metri dal centro polivalente, 1,2 km dal Palazzo di Città e 1 km dal supermercato più vicino. L'area è servita da infrastrutture adeguate e si trova in una posizione strategica rispetto ai principali servizi e attività commerciali del comune di Campobello di Licata.

Identificato in catasto:

-Box auto (C/6) ubicato in Campobello di Licata, C/da Gessi, via Madonna delle Grazie, 5, sito al piano terra, 35 mq, al NCEU foglio 28, particella 713, sub. 20 e 21 graffate.

-Box auto al piano terra: foglio 28 part.lla 560 713 del NCEU del Comune di Campobello di Licata sub. 20/21 cat. C/6. Classe 5, consistenza 35 mq superficie catastale totale 36 mq rendita € 94,00 C/da Gessi, via Madonna delle Grazie, 5 Intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Diritto di superficie 1000/1000. [REDACTED] con sede in Canicatti, proprietà 1000/1000

-Coerenze: Il box auto al piano terra (sub 20 e 21) è libero su due lati, Nord-Ovest e Nord-Est, e confina a Sud-Ovest con altro box privato e a Sud-Est con l'area giardino di pertinenza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona, leggermente collinare, si trova a circa 15 km in linea d'aria dalla costa e a circa 1,2 km dal centro della città di Campobello di Licata. L'intera area extraurbana ha caratteristiche residenziali, è facilmente raggiungibile da numerosi collegamenti stradali che attraversano l'area, come la S.S. 123.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'appartamento e il box auto risultano occupati dall'esecutato, che vi risiede con la propria famiglia. L'immobile è in buono stato di manutenzione, pur mostrando segni di normale usura legati all'uso abitativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni: IPOTECHE

1. Ipoteca Volontaria concessione Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Pecoraro Antonino del 23 febbraio 2005 repertorio n. 63749/20576 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 3 marzo 2005 al numero generale 4704 e al numero particolare 1451 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 1.322.129,60 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.644.259,20, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicatti (AG) C.F. [REDACTED] diritti pari a 1/1 di superficie su
riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616
riportato in NCT a Foglio 28 Particella 618
riportato in NCT a Foglio 28 Particella 620
riportato in NCT a Foglio 28 Particella 622



A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 15 dicembre 2008 ai nn. 34117/3426 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Pecoraro Antonino del 5 settembre 2008 repertorio n. 71801/24467 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 15 dicembre 2008 al numero generale 34117 e al numero particolare 3426 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Canicatti (AG) C.F. 00884060526, a carico di

(AG) C.F.

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 40

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 57, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 58

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 41

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 12, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 13

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 42

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 16, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 17

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 43

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 20, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 21

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 44

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 26, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 27

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 45

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 28, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 29

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 46

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 34, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 35

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 47

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 36, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 37

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10) Foglio 28 Particella 713 Subalterno 48

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 10, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 11

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 49

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 14, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 15

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 50

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 18, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 19

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 51

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 22, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 23

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 52

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 24, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 25

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 53

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 30, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 31

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 54 Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 32, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 33

Frazione € 165.266,20 (€ 82.633,10)



Foglio 28 Particella 713 Subalterno 55

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 59, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 60

- In data 15 dicembre 2008 al n. 3425 di erogazione a saldo.

2. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Pecoraro Antonino del 28 giugno 2007 repertorio n. 69930/23234 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 11 luglio 2007 al numero generale 19329 e al numero particolare 5091 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni N.3, per capitale di € 176.683,62 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 353.367,24, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (AG) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di superficie su riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616

riportato in NCT a Foglio 28 Particella 618

riportato in NCT a Foglio 28 Particella 620

riportato in NCT a Foglio 28 Particella 622

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 dicembre 2008 ai nn. 35172/3550 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Pecoraro Antonino del 5 settembre 2008 repertorio n. 71803/24468 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 23 dicembre 2008 al numero generale 35172 e al numero particolare 3550 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Canicatti (AG) C.F. 00884060526, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 40

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 57, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 58 Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 41

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 12, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 13

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73) Foglio 28 Particella 713 Subalterno 42

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 16, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 17

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 43

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 20, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 21

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 44

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 26, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 27

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 45

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 28, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 29

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 34, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 35

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 46

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 47

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 36, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 37

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 48

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 10, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 11

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 49

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 14, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 15

Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 50

Foglio 28 Particella 713 Subalterno 18, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 19





Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 51
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 22, graffiato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 23
Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 52
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 24, graffiato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 25
Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 53
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 30, graffiato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 31
Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 54
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 32, graffiato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 33
Frazione € 22.085,45 (€ 11.042,73)
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 55
Foglio 28 Particella 713 Subalterno 59, graffiato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 60
- In data 23 dicembre 2008 al n. 3549 di erogazione a saldo

Pignoramenti:

1. L'immobile è gravato da un **pignoramento immobiliare** trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento** il 29/03/2023, con numero di registro generale 5976 e numero di 2registro particolare 5172, a favore di **AMCO S.p.A.** per un importo di € 121.218,29 oltre interessi e spese. Tale pignoramento riguarda l'appartamento e il box auto e sarà cancellato a cura della procedura. .

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

-CORPO A – Appartamento. L'unità immobiliare identificata al foglio 28, particella 713 sub. 43, risulta conforme alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Campobello di Licata. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 5737/04 e successiva Concessione in Variante n. 6159/07. Durante il sopralluogo, non sono emerse difformità edilizie di rilievo rispetto alla documentazione urbanistica disponibile.

-CORPO B – Box auto. L'unità immobiliare identificata al foglio 28, particella 713 sub. 20/21, risulta conforme alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Campobello di Licata. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 5737/04 e successiva Concessione in Variante n. 6159/07. Durante il sopralluogo, sono emerse lievi difformità edilizie rispetto alla documentazione urbanistica disponibile, consistenti nella demolizione di un tramezzo interno, che non inficia né la modifica dei prospetti, né aumento di cubatura. Sanabile con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021.

4.3.2. Conformità catastale:

CORPO A -Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***non è stata riscontrata alcuna irregolarità*** La distribuzione interna dell'appartamento sito al piano primo, da quanto rilevato durante il sopralluogo del 23/07/2024, risulta essere conforme alla planimetria della scheda catastale relativa, presente negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate.

CORPO B -Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***lieve difformità interna consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico la demolizione di un tramezzo.***

La distribuzione interna del box sito al piano terra, da quanto rilevato durante il sopralluogo del 23/07/2024, risulta essere lievemente diconforme alla planimetria della scheda catastale relativa, presente negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	quota mensile condominiale € 20,00
Quota del consumo idrico medio:	quota per trimestre € 60,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di superficie in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 28 Particella 713 Subalterno 43, riportato in NCEU a Foglio 28 Particella 713 Subalterno 20, graffato con Foglio 28 Particella 713 Subalterno 21 sono pervenuti per atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Gagliano Calogera del 31 luglio 2009 repertorio n. 763/548 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 27 agosto 2009 al numero di registro generale 21469 e numero di registro particolare 17067 da [REDACTED] con sede in [REDACTED] (AG) C.F. [REDACTED] er i diritti pari a 1/1 di superficie degli immobili siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura.

Si precisa che: gli immobili di cui alla procedura sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 28 Particella 713, che deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT a Foglio 28 Particella 709 (già Particella 616 ex Particella 16), Particella 710 (già Particella 618 ex Particella 16). Particella 711 (già Particella 620 ex Particella 401) e Particella 712 (già Particella 622 ex Particella 258).

6.2 Proprietari precedenti:

Provenienza Foglio 28 Particella 709

A [REDACTED] con sede in [REDACTED] (AG) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616 è pervenuto per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Ferraro Antonina del 10 gennaio 2005 repertorio n. 60757/17579 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 14 gennaio 2005 al numero di registro generale 994 e numero di registro particolare 714 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] (AG) in data [REDACTED] er i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, [REDACTED] F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616, ed altri immobili, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 27 febbraio 2012 repertorio n. 164/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 6 aprile 2012 al numero di registro generale 8270 e numero di registro particolare 7013 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà e deceduto in data 3 settembre 2004 dell'immobile sito nel comuni di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616, ed altri immobili, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 3 novembre 2004 repertorio n. 650/165 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 5 settembre 2005 al numero di registro generale 21891 e numero di registro particolare 14268 da [REDACTED]
[REDACTED] er i diritti pari a 1/5 di piena proprietà e deceduto in data 3 settembre 2004 dell'immobile sito nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà bene personale l'immobile riportato in NCT a Foglio 28. Particella 616, ed altri immobili, sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Ferraro Antonina del 19 novembre 2003 repertorio n. 55777 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 5 dicembre 2003 al numero di registro generale 23342 e numero di registro particolare 19953 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nei comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura
[REDACTED] (AG) [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616, ed altri immobili, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 25 settembre 2003 repertorio n. 739/164 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 16 maggio 2006 al numero di registro generale 13231 e numero di registro particolare 8804 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 20 giugno 2003 dell'immobile nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva attazione di eredità.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616 (già Particella 73), ed altri immobili, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 25 settembre 2003 repertorio n. 739/164 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 16 maggio 2006 al numero di registro generale 13231 e numero di registro particolare 8804 da [REDACTED]
[REDACTED] er i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 20 giugno 2003 dell'immobile sito nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.



Provenienza foglio 28 particella 710 e 712

A [REDACTED] con sede in Canicatti (AG) C.F. 00315610840 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 28 Particella 618 (attuale Particella 710), riportato in NCT a Foglio 28 Particella 622 (attuale Particella 712) sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Pecoraro Antonino del 17 settembre 2004 repertorio n. 61967/20123 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 6 ottobre 2004 al numero di registro generale 24760 e numero di registro particolare 19033 da [REDACTED] F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura.

[REDACTED] (AG) [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 28 Particella 618 (attuale Particella 710), riportato in NCT a Foglio 28 Particella 622 (attuale Particella 712) sono pervenuti per atto di divisione del Notaio Pecoraro Antonino del 12 aprile 1996 repertorio n. 32225 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 8 maggio 1996 al numero di registro generale 7425 e numero di registro particolare 6609 da [REDACTED] (AG) [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura.

Provenienza foglio 28 particella 711

[REDACTED] con sede in Campobello Di Licata (AG) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 28 Particella 620 (attuale Particella 711 e derivante dalla Particella 401), riportato in NCT a Foglio 28 Particella 622, riportato in NCT a Foglio 28 Particella 618, riportato in NCT a Foglio 28 Particella 616 sono pervenuti per atto amministrativo di concessione edilizia del Comune Di Campobello Di Licata del 15 aprile 2004 repertorio n. 5737 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 6 maggio 2004 al numero di registro generale 11270 e numero di registro particolare 8733 da Comune Di Campobello Di Licata con sede in Campobello Di Licata (AG) C.F. 82001090842 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura.

A Comune Di Campobello Di Licata con sede in Campobello Di Licata (AG) [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 28 Particella 401 (attuale Particella 711) ed altro immobile, sono pervenuti per atto pubblico amministrativo di espropriazione per pubblica utilità del Comune Di Campobello Di Licata del 21 maggio 1999 repertorio n. 121/99 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 24 maggio 1999 al numero di registro generale 8630 e numero di registro particolare 7562 da [REDACTED] (AG) [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) di cui alla procedura.

Descrizione dell'unità immobiliare al 1° piano di cui al punto A

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 84 (di cui restanti 99) di appartamento sito in c.da Gessi, via Madonna delle Grazie, 5, Campobello di Licata, identificato al NCEU del Comune di Campobello di Licata foglio 28, particella 713, sub. 43, ricadente in zona "EP" aree residenziali per edilizia pubblica e sovvenzionata del vigente PRG.





Il complesso è organizzato in due corpi di fabbrica, con una corte comune recintata con cancelli carrabili e pedonali, giardini privati di pertinenza dei box auto ubicati a piano terra porticato. L'appartamento, sito al piano primo, è dotato di ampi balconi e finestre che assicurano una buona illuminazione naturale. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala condominiale, ben mantenuta, che conduce direttamente all'ingresso-soggiorno di 24,80 m².

Dalla zona soggiorno si accede direttamente alla cucina, spaziosa, con una superficie di 23 m², dotata di un'apertura su una veranda balcone che si affaccia a nord-ovest. Un disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte, che comprende tre camere da letto di 12,12 m², 13,10 m² e 15,40 m², tutte con apertura verso l'esterno. La camera matrimoniale e il soggiorno sono inoltre dotati di balconi. Sono presenti due bagni, rispettivamente di 7,4 m² con lavanderia con accesso diretto dalla cucina, ed un altro nella zona notte di 6,85 m², entrambi dotati di adeguate aperture e rivestiti con materiali ceramici. È presente anche un piccolo ripostiglio di 1,77 m².

Le pavimentazioni interne sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni, e conferiscono all'ambiente un aspetto ordinato e funzionale. Gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia e risultano autonomi, con una riserva idrica interrata privata situata nel box auto al piano terra. Le spese condominiali riguardano esclusivamente la pulizia della scala e il consumo della luce condominiale, mentre non risultano altre spese condominiali significative.

Descrizione del box auto al piano terra di cui al punto B

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 84 (di cui restanti 99) di box auto sito in c.da Gessi, via Madonna delle Grazie, 5, Campobello di Licata, identificato al NCEU del Comune di Campobello di Licata foglio 28, particella 713, sub. 20/21, ricadente in zona "EP" aree residenziali per edilizia pubblica e sovvenzionata del vigente PRG.

Il box auto a piano terra è ampio circa 5,50 m per 6,10 m di profondità, ha una superficie netta pari a circa 33,00 mq ed un'altezza media di 2,65 m. Una apertura nel lato posteriore collega il box ad una area giardino pertinenziale. Le pavimentazioni interne sono in ceramica, le pareti intonacate ed è presente un infisso in alluminio e vetro camera oltre la saracinesca avvolgibile metallica sul lato Ovest. Gli impianti sono realizzati sottotraccia, ed è presente una riserva idrica interrata a servizio dell'appartamento di cui al punto A.

-APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO:

superficie utile interna mq 110,00

superficie lorda mq 122,00

superficie utile non residenziale mq 8,10

Totale superficie commerciale mq 122,00+8,10*0,30 = 124,70 mq

-BOX AUTO AL PIANO TERRA:

superficie utile interna mq 33,00 **superficie lorda mq 36,00**

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano primo:

- | | |
|---------------|--|
| - Struttura | Materiale: intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento
Condizioni: buone |
| - Intonaco | Materiale: ai minerali (intonaco esterno)
Condizioni: buone |
| - Pavim. Int. | Materiale: sia pavimento che rivestimenti bagno in materiale ceramico
Condizioni: buone |





- Intonaco int. Materiale: gesso scagliola, pittura a spatola, cornici in gesso o in carta da parati
Condizioni: buone
- Infissi esterni Materiale: alluminio preverniciato di colore bianco (non a taglio termico) e vetro camera, persiane in alluminio di colore testa di moro.
Condizioni: buone
- Infissi interni Materiale: legno tamburato colore noce. Portoncino d'ingresso blindato
Condizioni: buone
- Impianto termic. e idro-sanit. Materiale: caldaia a metano per produzione acqua calda sanitaria e per riscaldamento con radiatori
Condizioni: buone
- Impianto idrico funzionante. Gestione autonoma con riserva idrica.
- Impianto elettr. Funzionante ma privo di certificazione di conformità

Caratteristiche descrittive del box auto al piano terra:

- Struttura *Materiale:* intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento
Condizioni: buone
- Pavim. Int. *Materiale:* materiale ceramico
Condizioni: buone
- Intonaco int. *Materiale:* gesso scagliola
Condizioni: buone
- Infissi esterni *Materiale:* alluminio preverniciato di colore testa di moro (non a taglio termico) e vetro camera, 3 ante battenti.
Condizioni: buone

Materiale: saracinesca avvolgibile in alluminio
Condizioni: buone
- Impianto idrico funzionante. Gestione autonoma con riserva idrica.
- Impianto elettr. Funzionante ma privo di certificazione di conformità

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Campobello di Licata, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Campobello di Licata.

7.3. Valutazione corpo

La valutazione ha tenuto conto di numerosi fattori come la localizzazione, la tipologia edilizia nonché la destinazione, le finiture interne ed esterne, le condizioni generali del bene e dello spazio condominiale a servizio dell'immobile. Analizzando i prezzi medi di mercato della zona in considerazione dell'attuale periodo storico, la valutazione al mq dell'appartamento ad uso abitativo varia da 600,00 € a 700,00 €, mentre per i box auto tra 450,00 € e 550,00 €





Immobili	Superficie commerci	Valore intero	valore di diritto
- Appartamento al primo piano:	125,00 mq	€ 75.000,00	1/1 € 75.000,00
- Box auto al piano terra:	36,00 mq	€ 18.000,00	1/1 € 18.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 93.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 79.050,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € 11.857,50

SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021, (CORPO B) box auto: € 2.500,00

7.5. Prezzo base d'asta del lotto Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.692,50

23/10/2024

il perito

Arch. Francesco Patti

