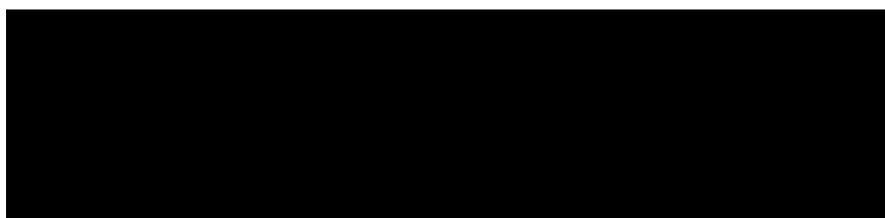

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



N. Gen. Rep. **123/2015**

Giudice Dott.ssa **Federica Bonsangue**

PERIZIA DI STIMA

Lotto 1

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511
C.F. LNGENC73R08A089G- P. Iva 002332720842
con studio in Agrigento Via Polibio n°7
cellulare: 331 3935020
email: francescoalongi@libero.it*

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente arch. Francesco Alongi rassegna la propria relazione di stima:

**Appartamento sito in Campobello di Licata (AG),
Via Padre Pio Da Pietrelcina n.4.**

1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A Oggetto: proprietà in diritto di superficie per anni 78 degli originari 99 per la quota di 1000/1000 di Appartamento.

Ubicazione: Campobello di Licata (AG), Via Padre Pio Da Pietrelcina n.4, Piano 2°.

Consistenza: composto da ingresso / soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, oltre a un balcone e un terrazzo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 138,47 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,70 m.

Dati Catastali: Comune di Campobello di Licata (AG), NCEU, **Foglio 27 Particella 1841 Sub. 18**

Categoria A/2, Classe 3, Vani 7, Superficie catastale totale 131 mq., totale escluse aree scoperte mq. 118, Rendita Euro 524,20, Indirizzo Via da denominare sn, piano 2, scala

Accessori:

C Oggetto: (CORTE E PORTICO) Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni.

Dati Catastali: Comune di Campobello di Licata (AG), **Foglio 27 Particella 1841 Subalterno 1.**

D Oggetto: (SCALA B) B. C. N. C. ai sub. 14, 15, 18, e 19.

Dati Catastali: Comune di Campobello di Licata (AG), **Foglio 27 Particella 1841 Subalterno 3.**

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Contesto: periferico.

Caratteristiche zona: residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: centro - zona agricola.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A Occupato da: DEBITRICE (e dal proprio nucleo familiare), in qualità di proprietaria del bene.

B Titolo in base al quale la proprietà superficiaria è pervenuta all'esecutata:

- **Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** in Notaio Salvatore Abbruscato di Canicattì del 11/06/2008 rep. n. 56624/17266, trascritto il 17/06/2008 ai nn. 15011/10767

- immobile (A/2) in Campobello di Licata (AG), via da denominare sn, scala B, piano 2, vani 7, in catasto fabbricati al foglio 27 particella 1841 sub. 18

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

• [REDACTED]
successiva Variante in corso d'opera n.5790/2004, su lotto di terreno sito in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, in catasto terreni al foglio 28 particella 555, e foglio 27 particelle 1552, 1550 e 1548, di due edifici condominiali distinti in Edificio "A" ed Edificio "B", per un totale di numero venti alloggi con annessi boxes, con caratteristiche economico-popolari.

• [REDACTED]
n.653 trascritto il 01/07/1999 ai nn.11239/9776
a favore della LOTUS A R.L. con sede in Campobello di Licata 01799670847
per la quota di 1 /1 del diritto di superficie
contro [REDACTED] per la quota di 1/1
del diritto di superficie,

sopra:

- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 6 are 26 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1548 (ex 1119/b) di are 06.26,
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 6 are 46 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1550 (ex 1145/b) di are 06.46,
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 16 are 7 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1552 (ex 1249/b) di are 16.07,
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 10 are 65 centiare, in catasto terreni al foglio 28 particella 555 (ex 450/b) di are 10.65

• [REDACTED]
da Licata del 08/05/2003 rep. n. 47756/13108 trascritto il 13/05/2003 ai nn. 9762/8599
a favore [REDACTED] per la quota di
1/1 della nuda proprietà
contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 della nuda proprietà, sopra:

- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 7 are, in catasto terreni al foglio 28 particella 555
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 16 are 7 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1552
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 10 are 11 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1550
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 6 are 26 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1548

• [REDACTED]
*****Il terreno individuato al catasto terreni, foglio 28 particella 555 con:**

- **Atto di compravendita** in Notaio Salvatore Abbruscato da Licata del 15/04/2003 rep. n.47689/13076 trascritto il 24/04/2003 ai nn. 8582/7569

[REDACTED]
oggetto: terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 7 are, in catasto terreni al foglio 28 particella 555

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

del 10 maggio 1975 pubblicato con verbale del Notaio La Loggia Giuseppe da Campobello di Licata 11/06/1976 reg.to a Canicatti al n.1705 Den. - 1) ett. 1.18.45 di terreno in territorio di Campobello di Licata nella contrada Gessi,

1085,70 R.A. L. 113,74, e part. 2 F.R. are 0,31, part. 59/a incolto 2° are 11,64 R.D. 1,16, part. 53/a cava are 2.60 part. 53/b sem. 3° are 0,42 R.D. L.1,55 R.A. L.0,34. - 2) are 45,94 di terreno sito in territorio di Campobello di Licata nella contrada Gessi, confinante con eredi [redacted] Cat, Art.5375, foglio 28 part. 1, cava are 12,20, part. 53/a sem. are 32.13 R.D. 1,61 R.A. L.21,10, part. 55/b cava are 1,32; part. 59/b produttiva are 0,06; part. 53 di are 0,23.

a favore tra gli altri di [redacted]
Licata
contro [redacted]

Con il suddetto testamento il De Cuius così ha disposto dei suoi beni: -

[redacted]

*****Il terreno individuato al catasto terreni, foglio 27 particella 1552 con:**

- **Atto di compravendita** in Notaio Salvatore Abbruscato da Licata del 03/04/2003 rep. n. 47642 trascritto il 09/04/2003 ai nn. 7639/6757

[redacted]

per verbale di Conciliazione Tribunale di Agrigento del 29 marzo 1996, rep.n.293, ivi reg.to il 15/10/1996 al n.1665 e trascritto in Agrigento il 04 settembre 1998 ai nn.14330/12960"

- **Verbale di conciliazione** traslativo del Notaio Antonino Pecoraro da Canicatti del 29/03/1996 rep. n. 293, trascritto il 04/09/1998 ai nn. 14330/12960 a favore di

[redacted]

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

quota di 333/1000 quale bene personale relativamente all'unità negoziale n.2,

sopra fra gli altri immobili:

unità negoziale n. 1 - terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, in catasto terreni al foglio 27 particella 83

unità negoziale n. 2 - terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, in catasto terreni al foglio 27 particella 83

Nel quadro "D" di suddetta nota fra l'altro si legge: "si precisa che relativamente ai beni di cui alla U.N. n.2 attribuita a germani

si sono create le nuove particelle qui di seguito descritte a seguito di irazionamenti approvati e sottoscritti dalle parti condividenti e precisamente: - OMISSIS - 6) la particella 83 del foglio 27 di cui al n.6, corrisponde alle partt. a) 949 di Ha 2.36.71; b) 952 di Ha. 0.45.74; c) 1161 di Ha 0.12.51, giusto fraz. 4030/96; -OMISSIS."

- **Atto di vendita** in Notaio Salvatore Di Prima da Licata del 11/07/1952 trascritto il 06/08/1952 ai nn. 8591/8193

l'usufrutto dei seguenti due spezzoni di terreno siti nel territorio di Licata, località Rizzo-Gessi:

- a) OMISSIS b) l'altro esteso ettari sei ed are settantasei, confinante con

secondo al foglio 27 particella n.3 seminativo arborato prima classe per are 49,60 coi redditi L.334,80 e di L.54,56; particella n.8 seminativo arborato seconda classe, per are 53,60 coi redditi di L. 281,40 e di L.48,24; n.83 seminativo prima classe per ettari 5.21.20 coi redditi di L. 2345,40 e di L.495,14 e particella n.119 orto seconda classe per are 51,60 coi redditi di L.464,40 e di L.67,07.

*****Il terreno individuato al catasto terreni, foglio 27 particella 1550 con:**

- **Atto di compravendita** in Notaio Salvatore Abbruscato da Licata del 03/04/2003 rep. n.47642 trascritto il 09/04/2003 ai nn. 7640/6758

sopra: - terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 10 are 11

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

strada consorziale. In catasto alla partita n.1109 foglio 27 particelle 15, 20, 279, 283 e 284 R.D. lire 1586,58 R.A. £. 263,82.

- TRASCRIZIONE nn. 13306/11833 del 17/08/1972 nascente da verbale di pubblicazione **testamento olografo** datato 30/03/1963 pubblicato con verbale del 03/08/1972 dal Notaio Giuseppe Lo Leggio da Campobello di Licata

- TRASCRIZIONE nn. 2645/2433 del 20/02/1998 nascente da verbale di pubblicazione **testamento** in Notaio Salvatore Abbruscato da Licata rep. n. 38225 del 22/01/1998
a favore fra gli altri di:

per la quota, fra le altre, di 1/3 relativamente all'unità negoziale n.5, sopra fra gli altri beni i seguenti immobili: unità negoziale n.5 - terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 7 are 46 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1119

(Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

A.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

A.2 *Atti di asservimento urbanistico:* Nel quadro "D" della nota di trascrizione della CONCESSIONE EDILIZIA n.5790 del 27/08/2004 (Variante) trascritta il 23/09/2004 ai nn.23672/18272 si evince che all'atto della presentazione presso la conservatoria dei registri immobiliari della suddetta concessione è stata allegata la planimetria del Parcheggio Vincolato. Dall'allegato si evince che con riferimento all'edificio indicato come "A" (di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione) realizzato sul lotto G, "l'area destinata a parcheggio al fine di garantire gli standard previsti dalla Legge n.122/89" (c.d. "Legge Tognoli"), consiste in un'area di mq 380,00 allocata all'esterno dei fabbricati nella zona indicata come "sistemazione esterna

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

- A.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- A.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno*
- A.5 *Vincoli storico-artistici e di altro tipo : Nessuno*

4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 Iscrizioni:

- -IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 23/05/2003 ai nn.10560/861 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Salvatore Abbruscato da Licata Rep. n.47814 del 22/05/2003, con montante di euro 3.305.324,00 a garanzia di un capitale di euro 1.652.662,00,

quota di 1/1 del diritto di superficie.

per la quota di 1/1 del diritto di superficie, sopra:

- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 16 are 7 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1552
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 6 are 26 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1548
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 10 are 1 centiare, in catasto terreni al foglio 27 particella 1550
- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, 7 are, in catasto terreni al foglio 28 particella 555
- Annotata di Erogazione a saldo in data 09/04/2008 ai nn. 9211/815
- Annotata di frazionamento in quota il 09/04/2008 ai nn.9212/816 giusta atto in Notaio Salvatore Abbruscato, Rep. n.56079/16931 del 27/12/2007, sopra, fra gli altri beni su unità negoziale n.6 – immobile n.2: abitazione civile (A/2) in Campobello di Licata (AG) c.da Gessi, piano 2, vani 7, in catasto fabbricati al foglio 27 particella 1841 subalterno 18. con frazione di ipoteca di euro 165.266,20, a garanzia della frazione di mutuo di euro 79.574,60

B.2 Pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/05/2015 ai nn.7518/5959 nascente da atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 14/04/2015 Rep. n.1101

- immobile (A/2) in Campobello di Licata (AG), c.da Montalbo Gessi, edificio A, piano 2, vani 7, in catasto fabbricati al foglio 27 particella 1841 sub. 18

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 22/06/2015 ai nn.10408/8238 nascente da atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 10/06/2015 Rep. n.1687

- immobile (A/2) in Campobello di Licata (AG), c.da Montalbo Gessi, edificio A, piano 2, mq. 27, in catasto fabbricati al foglio 27 particella 1841 sub. 18

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

B.3 *Difformità Urbanistico-Edilizie:*
Nessuna

B.4 *Difformità Catastali:*
Nessuna

5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

A **Epoca di realizzazione dell'immobile**

2002

B **Estremi del provvedimento autorizzativo:**

Concessione Edilizia n.5404 pratica edilizia n.073/99 rilasciata [redacted] al Comune di Campobello di Licata il 02 luglio 2002, per la realizzazione di due edifici condominiali distinti in Edificio "A" ed Edificio "B", per un totale di numero venti alloggi con annessi box.

Concessione Edilizia n.5790, Variante in corso d'opera, pratica edilizia n.073/04 rilasciata in data 23/09/2004.

C **Difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto: **nessuna**

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico - Edilizia)

6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

I beni pignorati non sono gravati da Censo, livello o uso civico, il diritto della debitrice sugli stessi è di proprietà in diritto di superficie per la quota dell'intero.

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Descrizione di

**Appartamento sito in Campobello di Licata (AG),
Via Padre Pio Da Pietrelcina n.4.**

A **Oggetto: proprietà in diritto di superficie per anni 78 degli originari 99 per la quota di 1000/1000 di Appartamento.**

Ubicazione: Campobello di Licata (AG), Via Padre Pio Da Pietrelcina n.4, Piano 2°.

Consistenza: composto da ingresso / soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, oltre a un balcone e un terrazzo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 138,47 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,70 m.

Dati Catastali: Comune di Campobello di Licata (AG), NCEU, **Foglio 27 Particella 1841 Sub. 18**

Categoria A/2, Classe 3, Vani 7, Superficie catastale totale 131 mq., totale escluse aree scoperte mq. 118, Rendita Euro 524,20, Indirizzo Via da denominare sn, piano 2, scala B, z.c. 1, in ditta a: Comune di Campobello di Licata con sede in Campobello di Licata C.F.

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

82001090842 per la quota di 1/1 della proprietà per l'area. (

Accessori:

C Oggetto: (CORTE E PORTICO) Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni.

Dati Catastali: Comune di Campobello di Licata (AG), **Foglio 27 Particella 1841 Subalterno 1.**

D Oggetto: (SCALA B) B. C. N. C. ai sub. 14, 15, 18, e 19.

Dati Catastali: Comune di Campobello di Licata (AG), **Foglio 27 Particella 1841 Subalterno 3.**

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**dettaglio delle superfici dell'Appartamento
N.C.E.U. Foglio 27 Particella 1841 sub 18**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Condizioni
Superficie Lorda: calpestabile, pareti esterne e pareti divisorie interne.	128,49	100,00%	128,49	Buone
Veranda	5,38	30,00%	1,61	Buone
Balcone	4,60	30,00%	1,38	Buone
Superficie Lorda TOTALE mq	138,47	Superficie Commerciale TOTALE mq	131,48	

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Travi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Scale</i>	tipologia: a tre rampe, materiale c.a., ubicazione: vano scala esterno all'unita' immobiliare, condizioni: buone.
<i>Solai</i>	tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Scale</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione. Interna</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

<i>Soffitto</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento cucina</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento bagno</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è il “valore di mercato”.

Il concetto di “valore di mercato” inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l’immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.

Il “valore di mercato” è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

La “Superficie commerciale” dell’immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all’ausilio, delle planimetrie catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente, e l’applicazione dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La “Quotazione al mq” da attribuire all’immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto infine concerne i “Coefficienti merito” sono stati presi in considerazione: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l’esposizione e la vista, la vetustà dell’edificio e la presenza di riscaldamento.

(Cfr. All. – OMI · Anno 2020 – semestre 1)

8.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore(intero) per	Valore (residuo) per
		anni 99 di diritto di superficie 1000/1000	anni 78 degli originari 99 di diritto di superficie 1000/1000
A Appartamento al piano 2°	mq 131,48	€ 78.888,00	€ 62.154,18

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

TOTALE Valore di diritto e quota	€ 62.154,18
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 6.215,42
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese per regolarizzazione :	
Urbanistica	Nessuna
Catastale	Nessuna
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 55.938,76

Lunedì, 04 Gennaio 2021

il perito
Arch. Francesco Alongi



segue elenco allegati.