

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioachino Agrò, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.
contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
- Appartamento in Campobello di Licata,	6
- Posto auto in Campobello di Licata,	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo	7
- Appartamento in Campobello di Licata,	7
- Posto auto in Campobello di Licata,	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	1
Lotto UNICO	1
Riepilogo bando d'asta.....	3
Lotto UNICO	3
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.....	4
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	4

INCARICO

Con Decreto del 03/11/2025, il sottoscritto Ing. Gioachino Agrò, con studio in Via Enrico Toti 147 - 92024 - Canicattì (AG), email gioachino.agro@tin.it, PEC gioachino.agro@ingpec.eu, tel. 3279077766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato in Campobello di Licata (AG) – contrada Gessi snc, (Coordinate Geografiche: 37.252319; 13.921906)
- Magazzino ubicato in Campobello di Licata (AG) – contrada Gessi snc (Coordinate Geografiche: 37.252319; 13.921906)

Si ritiene di poter riunire i due beni per formare un lotto unico così indicato

- **Lotto Unico** - Appartamento ubicato in Campobello di Licata (AG), via Padre Pio da Pietralcina 2 (contrada Gessi), con deposito e posto auto pertinenziali (Coordinate Geografiche: 37.252319; 13.921906)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni.

Appartamento ubicato in Campobello di Licata (AG), via Padre Pio da Pietralcina 2 (contrada Gessi), con deposito e posto auto pertinenziali.

L'appartamento è sito al terzo piano di un fabbricato composto da piano terra in cui sono un portico destinato a posti auto e locali deposito pertinenziali agli appartamenti. Il fabbricato ha copertura a tetto e pareti intonacate, è dotato di ascensore ed ha scala condominiale a doppia rampa con gradini in marmo.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni strutturali ma dai sottobalconi parte dell'intonaco comincia a scrostarsi.

L'appartamento si compone di quattro camere con pavimento in parquet, soggiorno-cucina con pavimento in piastrelle di ceramica, due servizi igienici con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica e dotati entrambi di lavabo, WC e bidet, uno di vasca da bagno e l'altro di piatto doccia, ripostiglio e disimpegni. I balconi sono quattro, due sul lato est e due su quello ovest.

Le pareti sono intonacate e gli infissi sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

Esiste un impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio, alimentato da una caldaia a gas posizionata in uno dei balconi.

Non risulta essere mai stata presentata la Certificazione APE.

L'altezza utile è di m. 3.15.

Il locale deposito è sito al piano terra, ha superficie lorda di mq. 7.17 e netta di mq. 4.81, ha pavimenti in ceramica, porta in ferro e finestra in alluminio, pareti ingessate. Il posto auto ha superficie netta di mq. 26.00 ed ha pavimentazione in ceramica.

L'altezza utile è di m. 2.45.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

[REDACTED]

CONFINI

L'appartamento prospetta su area interna condominiale adibita al transito pedonale e carrabile sui lati nord, est ed ovest, confina con scala condominiale ed abitazione di cui al sub. 19 sul lato sud.

Il posto auto con deposito prospetta su area condominiale sui lati est ed ovest, e confina con scala condominiale sul lato sud e altro posto auto e deposito di cui al sub. 9 sul lato nord.

CONSISTENZA

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

Superficie convenzionale complessiva:

135,63 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Appartamento** in Campobello di Licata, via Padre Pio da Pietralcina 2, piano 3
 - Accatastamento del 21/10/2005, pratica AG0178186, al foglio 28, particella 682, sub. 16, contrada Gessi snc, scala A, piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, rendita catastale €. 561,65, in
 - In data 23/06/2006, pratica AG0145248, i dati catastali proposti vengono validati.
 - A seguito dell'atto di compravendita rogato in data 20/06/2007 dal Notaio Paolo Trento, rep. 21523, il bene viene intestato a
 - In data 09/11/2015, vengono inseriti in visura i dati di superficie di mq. 126, escluse aree scoperte mq. 119.
 - In data 23/12/2015, viene effettuata l'operazione di "ALLINEAMENTO MAPPE".
 - In data 29/05/2024, pratica AG0094534, viene eseguita la "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" in Via Padre Pio da Pietralcina 2, scala A, piano 3.
- **Posto auto** in Campobello di Licata, via Padre Pio da Pietralcina 2, piano T
 - Accatastamento del 21/10/2005, pratica AG0178186, al foglio 28, particella 682, sub. 8, contrada Gessi snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 31, rendita catastale €. 49,63, in testa a "POLIS CAMPOBELLO sede in Campobello di Licata (AG), codice fiscale 01800860841, proprietà 1000/1000".
 - In data 23/10/2006, pratica AG0145248, i dati catastali proposti vengono variati in categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 31, rendita catastale €. 59,24.
 - A seguito dell'atto di compravendita rogato in data 20/06/2007 dal Notaio Paolo Trento, rep. 21523, il bene viene intestato a
 - In data 09/11/2015, vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale di mq. 29.
 - In data 23/12/2015, viene effettuata l'operazione di "ALLINEAMENTO MAPPE".
 - In data 29/05/2024, pratica AG0094534, viene eseguita la "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" in Via Padre Pio da Pietralcina 2, piano T.

DATI CATASTALI

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
28	682	16	1	A2	3	7,5 vani	126 mq	561,65 €	terzo
28	682	8	1	C6	3	31	29 mq	59,24 €	terra

Corrispondenza catastale

Sia per l'appartamento in Campobello di Licata, via Padre Pio da Pietralcina 2, piano 3, che per il posto auto in Campobello di Licata, via Padre Pio da Pietralcina 2, piano T, sussiste corrispondenza tra lo stato

dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento a parte i dati toponomastici che nell'atto di pignoramento non risultano aggiornati.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 576, secondo, c.p.c.

PATTI

Non si ha notizia di patti e condizioni riguardanti l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

- **Appartamento** in Campobello di Licata, via Padre Pio da Pietralcina 2, piano 3

Dal punto di vista strutturale non si evidenziano difetti. Non esiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione, idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. Al momento è evidente un problema di infiltrazioni di acqua dal superiore sottotetto dove sono ubicate delle vasche di acqua. Alcuni soffitti e le parti superiori delle pareti appaiono con tracce di muffa. Nelle fasi costruzioni poco è stato fatto al fine del contenimento delle dispersioni energetiche.

Separando per tipologia i vari livelli di stato conservativo, si ha:

- strutturale – buono
- copertura – buono
- serramenti – discreti
- impiantistico – discreto
- finiture civili – insufficienti
- energetico – sufficiente

- **Posto auto** in Campobello di Licata., via Padre Pio da Pietralcina 2, piano T

Dal punto di vista strutturale non si evidenziano difetti. L'ambiente si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni al bene oggetto di stima sono: la corte esterna, il porticato antistante i posti-auto, la scala, l'ascensore e l'androne condominiale, il sottotetto. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come subalterni 1, 2 e 4. La situazione distributiva è rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di censo, livello o uso civico sugli immobili pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura in cemento armato, pareti perimetrali in foratoni, tramezzi in mattoni forati posti per coltello, copertura a tetto.

I pavimenti, sono in ceramica nei servizi e nella cucina, in parquet negli altri ambienti. monocottura con inserti decorati nel soggiorno e nel disimpegno. I servizi hanno pareti in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di lavabo e vasca da bagno, w.c. e bidet, il doppio servizio è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia. Le pareti ed i soffitti sono intonacati. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di persiane. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia.

L'appartamento è anche dotato di un posto auto coperto e una cantina posti al piano terra. L'immobile presenta ampi spazi condominiali esterni recintati con struttura metallica dotata di cancelletto pedonale e cancello carrabile. L'immobile è dotato di ascensore.

Allo stato, in alcuni vani, i soffitti e le pareti presentano vistosi segni di infiltrazione di acqua dal sovrastante sottotetto in cui sono ubicate della vasche idriche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2003 al 20/06/2007		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Notaio Abbruscato Salvatore	11/02/2003	47478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Agrigento	24/02/2003	4550	4072

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2003 al 20/06/2007		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Notaio Abbruscato Salvatore	11/02/2003	47478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Agrigento	24/02/2003	4551	4073

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/2003 al 20/06/2007		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Notaio Abbruscato Salvatore	03/04/2003	47643	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Agrigento	09/04/2003	7647	6760
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2007 ad oggi		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Notaio Paolo Trento	20/06/2007	21523/4773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Agrigento	27/06/2007	18009	11628

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

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Abbruscato Salvatore del 25 luglio 2003 repertorio n. 48061 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 5 agosto 2003 al numero generale 15460 e al numero particolare 1387 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 3, per capitale di € 3.078.031,47 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 6.156.062,94, durata 20 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di superticie sugli immobili riportato in NCT a Foglio Z7 Particella 1625, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 1621, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 1634, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 1636, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 1704, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 1631, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 1805, riportato in NCT a Foglio 28 Particella 571, riportato in NCT a Foglio 28 Particella 575, riportato in NCT a Foglio 28 Particella 577, riportato in NCT a Foglio 28 Particella 586, riportato in NCT a Foglio 28 Particella 579 siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) oggetto della procedura e altri beni.

A margine della suddetta Iscrizione sussiste il seguente annotamento in data 21 maggio 2007 ai nn. 13502/1209 di frazionamento in quote, per un montante di € 153.901,57 su Foglio 28 Particella 682 Subalterno 16 e Foglio 28 Particella 682 Subalterno 8.

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Abbruscato Salvatore del 4 marzo 2005 repertorio n. 50837/14452 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 8 marzo 2005 al numero generale 5057 e al numero particolare 1562 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 3, per capitale di € 227.269,80 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 454.539,60, durata 20 anni, a carico di

l per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria su vari immobili tra cui per un montante di € 11.363,49 su Foglio 28 Particella 682 Subalterno 16 e Foglio 28 Particella 682 Subalterno 8.

- Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Abbruscato Salvatore del 25 luglio 2003 repertorio n. 48061 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 25 luglio 2023 al numero generale 14481 e al numero particolare 665 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 76.950,79 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 153.901,57, durata 20 anni, a carico di ..

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 28 Particella 682 Subalterno 16, riportato in NCEU a Foglio 28 Particella 682 Subalterno 8 siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) oggetto della procedura.

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Agrigento del 16 luglio 2024 repertorio n. 1943 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 1 ottobre 2024 al numero generale 18380 e al numero particolare 16075 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di

sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 28 Particella 682 Subalterno 16, riportato in NCEU a Foglio 28 Particella 682 Subalterno 8 siti nel comune di Campobello Di Licata (AG) oggetto della procedura.

- Precisazioni:

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di costituzione del 21.10.2005 pratica n. ag0178186 in atti dal 21.10.2005 costituzione (n. 2995.1/2005), risultano costituiti su ente urbano riportato in NCT a Foglio 28 Particella 682, questo, a sua volta, generato dalla soppressione e fusione degli immobili riportati in NCT a Foglio 28 Particelle 675 (ex 1704), 676 (ex 1636), 677(ex 575), 678 (ex 571), 679 (ex 586), 680 (ex579) e 681 (ex 577).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato in contrada Gessi nell'isolato I dell'area residenziale per edilizia pubblica e sovvenzionata del PRG del Comune di Campobello di Licata (piano P.E.E.P.) predisposto dal Comune di Campobello di Licata. Si tratta delle aree destinate ai piani per gli alloggi economici e popolari ai sensi della L. 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni. I parametri per l'edificazione in tali aree sono stabiliti dai piani particolareggiati esecutivi con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a mc/mq 2,5.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Non è mai stato richiesto il certificato di agibilità.

Le opere risultano conformi a quanto previsto nell'ultima Concessione Edilizia rilasciata.

ELENCO ALLEGATI:

✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo

✓ N° 2 - Documentazione tecnica

2.1 - Corrispondenza con Ufficio Tecnico Comune di Campobello di Licata

2.2 - Concessione edilizia n. 5524 del 10/03/2003

2.3 - Concessione edilizia n. 5939 del 14/11/2005

2.4 - Documentazione accessoria a corredo delle pratiche edilizie

✓ N° 3 - Documentazione catastale

3.1 - Estratto di mappa

3.2 - Visura sub. 16

3.3 - Visura sub. 8

3.4 - Planimetria catastale sub. 16

3.5 - Planimetria catastale sub. 8

3.6 - Elaborato planimetrico

3.7 - Elenco subalterni

✓ N° 4 - Planimetrie

4.1 Planimetria sub. 16

4.2 Planimetria sub. 8

✓ N° 5 - Documentazione fotografica



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Campobello di Licata, via San Pio da Pietralcina 2 (c.da Gessi), piano 3, censito al N.C.E.U. al foglio 28 particella 682 sub 16, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 126 mq, compresi 7 mq di aree scoperte, rendita catastale euro 561,65. L'immobile è costituito da quattro camere, cucina, disimpegno, ripostiglio e due locali servizi. L'appartamento è dotato di un posto auto coperto e una piccola cantina posti al piano terra. La pertinenza è censita al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 682 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 31,00 mq, superficie catastale 29,00 mq, rendita euro 59,24.
- Identificato al catasto Fabbricati
 - Fg. 28, Part. 682, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2, classe 3, 7,5 vani, sup. cat. 126,00 mq, rendita €. 561,65;
 - Fg. 28, Part. 682, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C6, classe 3, 31,00 mq, sup. cat. 29,00 mq, rendita €. 59,24.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: €. 58.000,00
- La dottrina estimale indica la "Stima sintetica o comparativa" come criterio più razionale per la determinazione del "valore congruo" di un bene in quanto si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti, non trascurando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Dall'Agenzia delle Entrate, che monitora l'andamento delle quotazioni per ogni singola zona, aggiornandole con cadenza semestrale attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono stati reperiti i valori per beni immobili ricadenti nella specifica zona in questione. Gli esiti della ricerca in Banca dati delle quotazioni immobiliari per il Semestre 2025/1 nel Comune di Campobello di Licata, fascia periferica, codice di zona D1, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, danno valori da euro 380,00/mq. ad euro 570,00/mq., per un valore medio pari ad €. 475,00. L'Agenzia Immobiliare "Metro Quadro", operante nel Comune di Campobello di Licata, ha indicato un valore medio per compravendite di beni immobili ricadenti nella specifica zona in questione pari a € 650,00/mq.. Infine, operando una stima con il metodo MCA, scegliendo come comparabili due immobili simili a quello in esame, oggetto di trasferimento sul portale astegiudiziarie.it, è stato estrapolato il cui valore medio è di € 480,00/mq.
- Dalle superiori considerazioni, operando una media, si ottiene un valore pari a € 535,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Campobello di Licata, via San Pio da Pietralcina 2 con posto auto pertinenziale	135,63 mq	535,00 €/mq	€ 72.562,05	100,00%	€ 72.562,05
Valore di stima:					€ 72.562,05

- Deprezamenti
 - Abbattimento forfettario del 10% per le opere di risanamento intonaci da porre in essere.
 - Abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, a norma dell'art. 568 c.p.c., e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la

vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario per le opere di manutenzione da eseguire	10,00	%
Abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi, a norma dell'art. 568	10,00	%

Valore di stima al netto dei deprezzamenti: € 58.049,64

Valore finale di stima in arrotondamento: € 58.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Canicattì, li 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gioachino Agrò



LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Campobello di Licata, via San Pio da Pietralcina 2 (c.da Gessi), piano 3, censito al N.C.E.U. al foglio 28 particella 682 sub 16, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 126 mq, compresi 7 mq di aree scoperte, rendita catastale euro 561,65. L'immobile è costituito da quattro camere, cucina, disimpegno, ripostiglio e due locali servizi. L'appartamento è dotato di un posto auto coperto e una piccola cantina posti al piano terra. La pertinenza è censita al N.C.E.U. al Foglio 28 particella 682 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 31,00 mq, superficie catastale 29,00 mq, rendita euro 59,24.

Prezzo base d'asta: € 58.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello, via San Pio da Pietralcina 2		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 682, Sub. 16, Categoria A2 e posto auto pertinenziale di cui al - Fg. 28, Part. 682, Sub. 8, Categoria C3	Superficie	135,63 mq
Stato conservativo:	Necessità di interventi di manutenzione		
Descrizione:	L'appartamento è sito al terzo piano di un fabbricato composto da piano terra in cui sono un portico destinato a posti auto e locali deposito pertinenziali agli appartamenti. Il fabbricato ha copertura a tetto e pareti intonacate, è dotato di ascensore ed ha scala condominiale a doppia rampa con gradini in marmo. L'appartamento si compone di quattro camere con pavimento in parquet, soggiorno-cucina con pavimento in piastrelle di ceramica, due servizi igienici con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica e dotati entrambi di lavabo, WC e bidet, uno di vasca da bagno e l'altro di piatto doccia, ripostiglio e disimpegni. I balconi sono quattro, due sul lato est e due su quello ovest. Le pareti sono intonacate e gli infissi sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. Esiste un impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio, alimentato da una caldaia a gas posizionata in uno dei balconi. L'altezza utile è di m. 3.15. Il locale deposito è sito al piano terra, ha superficie lorda di mq. 7.17 e netta di mq. 4.81, ha pavimenti in ceramica, porta in ferro e finestra in alluminio, pareti ingessate. Il posto auto ha superficie netta di mq. 26.00 ed ha pavimentazione in ceramica. L'altezza utile è di m. 2.45.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		