

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Castaldo Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.

promossa da

XXX

contro

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico.....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 20/05/2024, il sottoscritto Ing. Castaldo Salvatore, con studio in Via Gela, 20/A - 92100 - Agrigento (AG), email ingsalvatorecastaldo@alice.it; salvatore9970@gmail.com, PEC salvatore.castaldo@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Licata (AG) - via Soldato Caffarello 36, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.103236, 13.953981)

Appartamento posto al secondo piano composto da n.4 vani oltre a cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi. Il bene è ubicato in prossimità della spiaggia ad est di Licata (provincia di Agrigento) in zona periferica con comoda disponibilità di parcheggi essendo la zona balneare priva di esercizi commerciali con tipologia prevalente seconde case stagionali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Licata (AG) - via Soldato Caffarello 36, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXX

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- XXX

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

- XXX

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è di proprietà per l'intero dell'esecutato XXX in regime di comunione legale dei beni con la coniuge

██████████ XX

CONFINI

L'appartamento pignorato è al secondo (e ultimo) piano di una palazzina edificata sulla particella 1023 (F.122, Licata), di cui costituisce il subalterno 5. La superficie della particella 1023 è più ampia dell'area di sedime della palazzina e di questa costituisce, su tre lati, la corte di pertinenza. L'appartamento confina infatti a nord, a est e a sud con area esterna soprastante la corte (particella 1023). Ad ovest l'appartamento pignorato confina invece con area esterna soprastante l'attigua particella 1271, F.122, Licata, intestata ad altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	21,00 mq	23,50 mq	0,25	5,88 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,88 mq		

La consistenza dell'immobile e lo stato dei luoghi, da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, è conforme alla planimetria agli atti in catasto fabbricati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 23/06/1995 al 03/08/1995	XXX, proprietà per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 122, Part. 1023, Sub. 5 Categoria A3
------------------------------	--------------------------------	---

L'edificio di cui l'appartamento pignorato costituisce l'intero secondo piano venne edificato all'interno della particella 1023 del F.122. La particella 1023 risulta censita come "Area di Enti Urbani e promiscui" dal 15/05/1995.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	1023	5	1	A3	4	6 vani	125 mq	325,37 €	2	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

PARTI COMUNI

Lo stato conservativo della scala condominiale è mediocre. La scala presenta diverse parti degradate e/o non rifinite, che necessitano di interventi di manutenzione per ripristinarne l'estetica.

I prospetti della palazzina, di cui l'appartamento pignorato costituisce il secondo e ultimo piano, sono al rustico (intonaco di cemento) ad eccezione del piano primo che risulta rifinito con intonaco di colore giallo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le due stanze da letto godono di un balcone esposto a nord. Sul lato est si aprono la finestra del bagno e il balcone della sala da pranzo. Detto balcone ha si sviluppa attorno all'angolo sud-est dell'appartamento e infatti vi si accede anche dalla cucina esposta a sud. La porzione di balcone con accesso dalla zona cottura della cucina è verandata.

Le finiture interne sono di qualità ordinaria ma in ottimo stato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato a gas. Le finestre sono in alluminio di colore bianco con persiane dello stesso materiale e vetro camera.

Pavimentazione in ceramica.

I prospetti della palazzina sono al rustico (intonaco di cemento liscio) ad eccezione del piano primo (intonaco di colore giallo).

Impianti idrico, termico (con termosifoni) ed elettrico (sottotraccia) funzionanti ed efficienti.

Parcheggi disponibili.

Zona priva di esercizi commerciali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato XXX e dalla coniuge dell'esecutato XXX (proprietaria in regime di comunione legale dei beni).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1995	XXX	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Comparato	03/08/1995	32011	5667
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/08/1995	15224	13475
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/08/1995	827	1V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 11/04/2023

Reg. gen. 6876 - Reg. part. 5931

A favore di XXX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Dalle informazioni assunte dal sottoscritto, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta a circa 400 € (importo comprensivo di imposte, tasse e servizi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto ha accertato presso il competente ufficio tecnico comunale di Licata che l'immobile pignorato venne edificato in assenza di titolo autorizzativo negli anni '80 del secolo scorso e che il precedente proprietario, dal quale l'odierno esecutato acquistò il bene il 03/08/1995, presentò domanda di sanatoria edilizia al Comune di Licata ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 in data 30 settembre 1986, prot. n. 36060 (con integrazione del 21/12/1994, prot. n. 37414). La procedura di sanatoria è tuttora in corso e al riguardo, in riscontro a specifica richiesta del sottoscritto inoltrata a mezzo PEC, come da documentazione che si allega in calce alla presente relazione, l'ufficio condono edilizio, Gruppo 2 del Dipartimento Territorio e Ambiente del Comune di Licata, con nota 58030/2024, ha quantificato in complessivi € 4.001,35 gli oneri per la definizione della domanda di condono in argomento.

Stante la mancata definizione della pratica di condono edilizio, non è presente alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.271/24, che si allega in calce alla presente relazione, sull'appezzamento di terreno distinto in catasto alla particella 1023 del foglio di mappa 122 di Licata gravano i seguenti vincoli:

- Area con livello di tutela 3 (contesto Paesaggistico 38g) disciplinata dalle N.T.A. del vigente Piano Paesaggistico Ambito 10-11 approvato con Decreto 30/09/2021 n.64/GAB dell'Assessorato Regionale BB.CC. e I.S.;

- vincolo di inedificabilità assoluta ex L.R. 12/06/1976 n.78;
- fascia di rispetto dei 30 m dal demaniale marittimo ex art. 55 Cod. Navigazione;
- vincolo Paesaggistico di tutela della fascia 300 m dalla battigia ex Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, vincoli, dati metrici e situazione del mercato immobiliare e della domanda e dell'offerta per immobili di caratteristiche simili nella zona. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di pertinente documentazione ufficiale 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Licata (AG) - via Soldato Caffarello 36, piano 2
Appartamento posto al secondo piano composto da n.4 vani oltre a cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi. Il bene è ubicato in prossimità della spiaggia ad est di Licata (provincia di Agrigento) in zona periferica con comoda disponibilità di parcheggi essendo la zona balneare priva di esercizi commerciali con tipologia prevalente seconde case stagionali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1023, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.352,00
La stima è stata effettuata avendo come riferimento i dati delle quotazioni immobiliari pubblicati a cura dell'Agenzia delle Entrate relativi all'Anno 2024 - primo Semestre - Provincia: AGRIGENTO - Comune: LICATA - Fascia/zona: Periferica/RETTIFILO GARIBALDI-GELA-CADORNA-ASIAGO-RIZZO-FONDACHELLO-CAPPELLINI-PASUBIO. - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

Il valore totale di stima dell'appartamento tiene conto del fatto che, come sopra riportato in merito alla regolarità edilizia, saranno a carico dell'acquirente oneri per circa € 4.000 necessari alla definizione della pendente domanda di sanatoria agli atti del Comune i Licata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Licata (AG) - via Soldato Caffarello 36, piano 2	115,88 mq	400,00 €/mq	€ 46.352,00	100,00%	€ 46.352,00
Valore di stima:					€ 46.352,00

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.

Agrigento, li 26/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Castaldo Salvatore

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Google maps - Foto satellitare
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Quantificazione oneri per definizione pratica di sanatoria
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di compravendita 03/08/1995

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Licata (AG) - via Soldato Caffarello 36, piano 2
Appartamento posto al secondo piano composto da n.4 vani oltre a cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi. Il bene è ubicato in prossimità della spiaggia ad est di Licata (provincia di Agrigento) in zona periferica con comoda disponibilità di parcheggi essendo la zona balneare priva di esercizi commerciali con tipologia prevalente seconde case stagionali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1023, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Licata (AG) - via Soldato Caffarello 36, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1023, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	115,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano composto da n.4 vani oltre a cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi. Il bene è ubicato in prossimità della spiaggia ad est di Licata (provincia di Agrigento) in zona periferica con comoda disponibilità di parcheggi essendo la zona balneare priva di esercizi commerciali con tipologia prevalente seconde case stagionali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato XXX e dalla coniuge dell'esecutato XXX (proprietaria in regime di comunione legale dei beni).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 11/04/2023

Reg. gen. 6876 - Reg. part. 5931

A favore di XXX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura