

Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**Sezione Civile**  
**Settore Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca BCC Gestione Crediti S.p.A.**  
contro  
**“A”+“B”**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Campobello di Licata

N. Gen. Rep. **114/2020**

**Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue**  
**Custode Giudiziario Dott.ssa Maria Militello**

**ELABORATO PERITALE**

**CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio**

Via Luigi Pirandello 63  
92026 Favara (AG)  
pec francesco.castelluccio@ingpec.eu

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

**Bene in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Calogero Arcadipane 24  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito- magazzino sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Calogero Arcadipane 24.

Composto da due vani, uno principale ed uno secondario adibito a ripostiglio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **56,39**.

Identificato al catasto fabbricati da Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello di Licata foglio 11 mappale 201 subalterno 8, categoria C/2, classe 5, superficie catastale mq 47, posto al piano T,

- rendita: € 72,82,

- registrata all'UTE con la scheda AG0490963.

Coerenze:

Nord: Via Arcadipane

Sud: Sub 12

Est: Sub 12 e 9

Ovest: Part. 496

Note: variazione del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 allineamento mappe (n. 25.1/2015) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; variazione nel classamento del 12/03/2008 protocollo n. ag0078948 in atti dal 12/03/2008 variazione di classamento (n. 4322.1/2008) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; variazione del 18/12/2007 protocollo n. ag0490963 in atti dal 18/12/2007 ristrutturazione frazionamento e fusione variazione di toponomastica (n. 17103.1/2007) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; deriva dalla soppressione degli immobili censiti a NCEU Fg.11 part. 201 sub.3-4-6(già sub.1 e 2).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (sufficiente), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), parco giochi (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica

Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe di tipo residenziale. I principali centri limitrofi sono Licata, Canicattì, Ravanusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva naturale Orientata di Torre Salsa, Valle della Divina Commedia di Campobello di Licata, le attrazioni storiche presenti

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

sono: Chiesa di San Giovanni Battista, Palazzo ducale di  
Campobello di Licata, Valle dei Templi di Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (140), autobus (1), autostrada (40), ferrovia (1), porto  
(25), superstrada (1).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "A" e "B" in qualità di proprietari del bene.

### 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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo contro "A" e "B" in qualità di fideiussori a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2020 ai nn. 1518, trascritto a Agrigento in data 12/11/2020 ai nn. 17577/13248.

"E" risulta destinatario del pignoramento in qualità di debitore principale di cui "A" e "B" risultano fideiussori.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: catastalmente il bene risulta essere cointestato per la quota di 1/2 ciascuno tra "A" e "B", in regime di comunione dei beni. Tuttavia ricostruendo la storia del dominio, il bene risulta essere per 5/9 di proprietà di "A" e per 4/9 di "B". Tali difformità sono regolarizzabili mediante voltura catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria catastale riporta a Sud del sub 8 il sub 7, mentre in realtà trattasi dell'odierno sub 12. Tali difformità sono regolarizzabili mediante variazione della planimetria catastale.

### 5. 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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: gli immobili presenti al piano terra (sub 8 e 12) sono comunicanti.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

"A" per 4/9 di piena proprietà e "B" per 4/9 di piena proprietà, entrambi proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonina Ferraro, in data 16/10/1978, ai nn. 472/263, trascritto a Agrigento in data 03/11/1978 ai nn. 15336/16847.

La restante quota di 1/9 è pervenuta ad "A" in forza di successione per morte del padre den. 531/138 trascritta ad Agrigento ai nn. r.p. 22 del 02/01/1978.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 4760** per lavori di ampliamento abusivo di fabbricato edilizio urbano, regolarmente edificato con precedente C.E.160/64, intestata a Comune di Campobello di Licata. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), presentata in data 29/03/1986- n. prot. 3509, rilasciata in data 14/04/2000- n. prot. 280/86/S.

**P.E. n. 498** per lavori di Ammodernamento ed ampliamento con sopraelevazione al primo piano realizzati in conformità alla precedente C.E. 160/64, intestata a Comune di Campobello di Licata. Licenza Edilizia presentata in data 29/08/2022 rilasciata in data 18/12/1967- n. prot. 165/67.

### Descrizione **deposito- magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito- magazzino sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Calogero Arcadipane 24.

Composto da due vani, uno principale ed uno secondario adibito a ripostiglio posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **56,39**.

Identificato al catasto fabbricati da planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello di Licata foglio 11 mappale 201 subalterno 8, categoria C/2, classe 5, superficie catastale mq 47, posto al piano T,  
- rendita: € 72,82,  
- registrata all'UTE con la scheda AG0490963.

Coerenze:

Nord: Via Arcadipane

Sud: Sub 12

Est: Sub 12 e 9

Ovest: Part. 496

Note: variazione del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 allineamento mappe (n. 25.1/2015) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; variazione nel classamento del 12/03/2008 protocollo n. ag0078948 in atti dal 12/03/2008 variazione di classamento (n. 4322.1/2008) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; variazione del 18/12/2007 protocollo n. ag0490963 in atti dal 18/12/2007 ristrutturazione frazionamento e fusione variazione di toponomastica (n. 17103.1/2007) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.8 risulta variato in Via Calogero Arcadipane n° 24, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 72,82; deriva dalla soppressione degli immobili censiti a NCEU Fg.11 part. 201 sub.3-4-6(già sub.1 e 2).

L'edificio è stato costruito nel 1964, ristrutturato nel 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 24 di via Calogero Arcadipane, ha un'altezza interna di circa 3,40 m.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.15 del 03/04/1997, l'immobile è identificato nella zona B - aree residenziali e di completamento.

Norme tecniche ed indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 5,00.

Altezza massima m 15,00 e comunque non più di n.3 elevazioni fuori terra.

E' consentita la costruzione nel rispetto dei preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art.28 L.R. 21 del 26/05/1973.

Per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

costruzioni rispetteranno la distanza predetta dal confine sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza.

Per i lotti di superficie inferiore a mq 200m sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito nelle L.R. 19/9972, 21/1973 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore commerciale equivalente (mq)
Magazzino	Sup. reale lorda	50,35	1,00	50,35
Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,04	1,00	6,04
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>56,39</b>		<b>56,39</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: ottime.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: tripla anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: klinker, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: intero locale magazzino, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: non a norma.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

**Accessori:** *Nessuno*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativa.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Campobello di Licata (Target, Assitour, Agenzia immobiliare siciliana), Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI); Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore; Turola G., Manuale di estimo immobiliare - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. deposito- magazzino

Oltre ai coefficienti in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo medio residenziale, non è recente e si trova in uno stato di conservazione buono, ma con scarse

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

rifiniture interne, l'u.i.u si trova al piano terra e possiede qualifica C/2. Tali considerazioni consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore: **1, 10**

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:** €/mq **400,00**

**Superficie commerciale equivalente:** mq **56,39**

- Valore corpo: € **24.811,60**  
- Valore accessori: € **0,00**  
- Valore complessivo intero: € **24.811,60**  
- Valore complessivo diritto e quota: € **24.811,60**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito- magazzino	56,39	€ 24.811,60	€ <b>24.811,60</b>

**8.4. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **3.721,74**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **20.089,86**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Soldato Barbera 31  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** appartamento sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Soldato Barbera 31, in ragione di:
- Usufrutto per la quota di 500/1000
  - Usufrutto per la quota di 500/1000

Composto da 14 vani suddivisi in:

Piano primo  
1 Soggiorno/cucina  
2 WC  
2 Ripostigli  
1 Salotto  
2 Camere da letto  
1 Corridoio  
2 Balconi  
Piano Secondo mansardato  
1 Stanza  
2 Ripostigli  
1 Ingresso  
1 Cucina  
1 Taverna/salone  
1 Terrazza

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **331,12**.

Identificato al catasto fabbricati da Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello di Licata foglio 11 mappale 201 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale 290 mq (escluse aree scoperte 281 mq), composto da vani 12 vani, posto al piano 1-2,

- rendita: € 743,70,  
- registrata all'UTE con la scheda AG0490991.

Coerenze:

Nord: Via Arcadipane  
Sud: Via Soldato Barbera  
Est: Part. 306  
Ovest: Partt. 242, 496

Note: variazione del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 allineamento mappe (n. 25.1/2015) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione toponomastica del 13/02/2014 protocollo n. ag0025767 in atti dal 13/02/2014 variazione di toponomastica (n. 11220.1/2014) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione nel classamento del 12/03/2008 protocollo n. ag0078949 in atti dal 12/03/2008 variazione di classamento (n. 4323.1/2008) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione del 18/12/2007 protocollo n. ag0490991 in atti dal 18/12/2007 amp rst vsi div (n. 17109.1/2007) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.5 risulta variato in Via Soldato Barbera, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita di Euro 74,37; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.5 risulta variato in Via Soldato Barbera, a/5 -

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

appartamento di tipo ultrapopolare, rendita Lit.204; già scheda UTE n.358 del 1970;

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (sufficiente), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), parco giochi (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe sono di tipo residenziale. I principali centri limitrofi sono Licata, Canicattì, Ravanusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva naturale Orientata di Torre Salsa, Valle della Divina Commedia di Campobello di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di San Giovanni Battista, Palazzo ducale di Campobello di Licata, Valle dei Templi di Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (140), autobus (1), autostrada (40), ferrovia (1), porto (25), superstrada (1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "A" e "B" in qualità di usufruttuari.

"D" risulta essere proprietario dell'immobile in regime di nuda proprietà.

## 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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo contro "A" e "B" in qualità di fideiussori a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2020 ai nn. 1518 trascritto a Agrigento in data 12/11/2020 ai nn. 17577/13248 - "E" risulta destinatario del pignoramento in qualità di debitore principale di cui "A" e "B" risultano fideiussori.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne con la realizzazione di una veranda sul balcone a Nord di una veranda della grandezza di circa metà dello stesso, non dichiarata, adibita a cabina armadio. Tali irregolarità sono regolarizzabili mediante art. 20 L.R. 4/2003.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La stanza presente sul lato Nord del secondo piano mansardato presenta una copertura in pannelli ondulati presumibilmente in Eternit.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

Tutti i possessori di manufatti in cemento amianto, quali serbatoi, canne fumarie in amianto, tubazioni e coperture in Eternit debbono presentare all'ARPA territorialmente competente la scheda di autonotifica debitamente compilata, ai sensi della legge regionale 10/2014 e s.m.i.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne con la realizzazione di una veranda sul balcone a Nord di una veranda della grandezza di circa metà dello stesso, non dichiarata, adibita a cabina armadio regolarizzabili mediante Variazione planimetria catastale

**5. 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  
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Gli immobili presenti al primo e secondo piano (sub 10) sono accessibili tramite scale comunicanti con il magazzino di cui al sub 7 e con il sub 11 posto a primo e secondo piano  
 Ulteriori avvertenze: Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

"A" per 4/9 di piena proprietà e "B" per 4/9 di piena proprietà, entrambi proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 16/10/1978 ai nn. 472/263, trascritto a Agrigento in data 03/11/1978 ai nn. 15336/16847.

La restante quota di 1/9 è pervenuta ad "A" in forza di successione per morte del padre den. 531/138 trascritta ad Agrigento ai nn. r.p. 22 del 02/01/1978.

"D" proprietario dal 20/03/2017 ad oggi, in forza di atto di donazione a firma di Notaio Gagliano Calogera, in data 20/03/2017 ai nn. 9572, registrato a Agrigento in data 07/04/2017 ai nn. 4525.1/2017

Riferito limitatamente a: La donazione è relativa al diritto di nuda proprietà, rimanendo ad "A" e "B" il diritto di usufrutto degli immobili.

**6.2 Precedenti proprietari:**

"C" proprietario dal 15/02/2013 al 20/03/2017, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Notaio Gagliano Calogera, in data 15/03/2013 ai nn. 4866/3428, registrato a Agrigento in data 01/03/2013 ai nn. 3918.1/2013, trascritto a Agrigento in data 01/03/2013 ai nn. 3918/4641.

Riferito limitatamente a: La donazione è relativa al diritto di nuda proprietà, rimanendo ad "A" e "B" il diritto di usufrutto degli immobili.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 4760** per lavori di ampliamento abusivo di fabbricato edilizio urbano, regolarmente edificato con precedente C.E.160/64, intestata a Comune di Campobello di Licata. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), presentata in data 29/03/1986- n. prot. 3509, rilasciata in data 14/04/2000- n. prot. 280/86/S.

**P.E. n. 498** per lavori di Ammodernamento ed ampliamento con sopraelevazione al primo piano realizzati in conformità alla precedente C.E. 160/64, intestata a Comune di Campobello di Licata. Licenza Edilizia presentata in data 29/08/2022 rilasciata in data 18/12/1967- n. prot. 165/67.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

appartamento sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Soldato Barbera 31, in ragione di:

- Usufrutto per la quota di 500/1000 a favore di "A"

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

- Usufrutto per la quota di 500/1000 a favore di "B"

Composto da 14 vani suddivisi in:

Piano primo

1 Soggiorno/cucina

2 WC

2 Ripostigli

1 Salotto

2 Camere da letto

1 Corridoio

2 Balconi

Piano Secondo mansardato

1 Stanza

2 Ripostigli

1 Ingresso

1 Cucina

1 Taverna/salone

1 Terrazza

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **331,12**

Identificato al catasto fabbricati da Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello di Licata foglio 11 mappale 201 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale 290 mq (escluse aree scoperte 281 mq), composto da vani 12 vani, posto al piano 1-2,

- rendita: € 743,70,

- registrata all'UTE con la scheda AG0490991.

Coerenze:

Nord: Via Arcadipane

Sud: Via Soldato Barbera

Est: Part. 306

Ovest: Partt. 242, 496

Note: variazione del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 allineamento mappe (n. 25.1/2015) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione toponomastica del 13/02/2014 protocollo n. ag0025767 in atti dal 13/02/2014 variazione di toponomastica (n. 11220.1/2014) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione nel classamento del 12/03/2008 protocollo n. ag0078949 in atti dal 12/03/2008 variazione di classamento (n. 4323.1/2008) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione del 18/12/2007 protocollo n. ag0490991 in atti dal 18/12/2007 amp rst vsi div (n. 17109.1/2007) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.10 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 31, a/2 - appartamento di tipo civile, rendita di Euro 743,70; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.5 risulta variato in Via Soldato Barbera, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita di Euro 74,37; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.5 risulta variato in Via Soldato Barbera, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare, rendita Lit.204; già scheda UTE n.358 del 1970.

L'edificio è stato costruito nel 1964, ristrutturato nel 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 31 di via Soldato Barbera di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10 m al primo piano e tra i 2,40/3,80 m al secondo piano mansardato.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.15 del 03/04/1997 l'immobile è identificato nella zona

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

B - aree residenziali e di completamento.

Norme tecniche ed indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 5,00,

Altezza massima m 15,00 e comunque non più di n.3 elevazioni fuori terra,

E' consentita la costruzione nel rispetto dei preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art.28 L.R. 21 del 26/05/1973

Per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la distanza predetta dal confine sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza.

Per i lotti di superficie inferiore a mq 200m sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito nelle L.R. 19/9972, 21/1973 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore commerciale equivalente (mq)
Soggiorno/cucina	Sup. reale lorda	40,26	1,00	40,26
WC	Sup. reale lorda	6,71	1,00	6,71
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,60	1,00	3,60
Salotto	Sup. reale lorda	24,52	1,00	24,52
Camera da letto	Sup. reale lorda	28,50	1,00	28,50
WC	Sup. reale lorda	8,02	1,00	8,02
Camera da letto	Sup. reale lorda	14,62	1,00	14,62
Corridoio	Sup. reale lorda	8,42	1,00	8,42
Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,82	0,60	4,09
Scale	Sup. reale lorda	9,93	1,00	9,93
Ingresso	Sup. reale lorda	2,48	1,00	2,48
Balcone	Sup. reale lorda	12,74	0,10	1,27
Balcone	Sup. reale lorda	5,70	0,10	0,57
Stanza Mansarda	Sup. reale lorda	31,17	0,75	23,38
Ripostiglio Mansarda	Sup. reale lorda	8,69	1,00	8,69
Ingresso Mansarda	Sup. reale lorda	11,28	1,00	11,28
Cucina mansarda	Sup. reale lorda	13,66	0,75	10,24
Taverna Mansarda	Sup. reale lorda	63,19	0,75	47,39
Ripostiglio mansarda	Sup. reale lorda	3,60	0,75	2,70
Terrazza Mansarda	Sup. reale lorda	27,21	0,10	2,72
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>331,12</b>		<b>259,40</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: ottime.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ottime.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

Note: Rivestimento in marmo

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: ottime.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco spatolato, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: carbone, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

**Accessori:** *Nessuno*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

è stato utilizzato il criterio di stima sintetica comparativa per ricavare il prezzo al metro quadro degli immobili presenti nella zona di riferimento e successivamente è stato calcolato il valore dell'usufrutto dello stesso da parte di "A" e "B"

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Campobello di Licata (Target, Assitour, Agenzia immobiliare siciliana), Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI); Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore; Turola G., Manuale di estimo immobiliare - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

Oltre ai coefficienti in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo medio residenziale, non è recente, ma si trova in uno stato di conservazione buono, con buone rifiniture interne, essendo stata ristrutturata in tempi relativamente recenti, l'u.i.u si trova al piano primo e secondo. Possiede una buona luminosità ed arieggiatura, favorita dalla presenza di due balconi al primo piano e di una ampia terrazza al secondo. Tali caratteristiche consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:**

**1, 25**

**€/mq 600,00**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

<b>Superficie commerciale equivalente:</b>	<b>mq 259,40</b>
- Valore corpo:	€ 194.550,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 194.550,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 97.275,00
- Valore quota usufrutto di "A"	€ 19.455,00
- Valore quota usufrutto di "B"	€ 34.046,25
- Valore complessivo usufrutto	€ 53.501,25

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale usufrutto	Valore complessivo diritto e quota
A	appartamento	331,12	€ 53.501,25	€ 53.501,25

**8.4. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.454,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.047,10

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Soldato Barbera 33, 35  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** deposito - magazzino sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Soldato Barbera 33, 35 in ragione di:
- Usufrutto per la quota di 500/1000
  - Usufrutto per la quota di 500/1000

Composto da tre vani, uno principale, un WC ed uno secondario adibito a ripostiglio, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128,58**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello di Licata foglio 11 mappale 201 subalterno 12, categoria C/2, classe 4, superficie catastale mq 109, posto al piano T,  
- rendita: € 140,73,  
- registrata all'UTE con la scheda AG0419138.

Coerenze:

Nord: Sub 8, 9

Sud: Via Soldato Barbera

Est: Part. 306

Ovest: Part. 242

Note: variazione del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 allineamento mappe (n. 25.1/2015) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione nel classamento del 13/12/2011 protocollo n. ag0338229 in atti dal 13/12/2011 variazione di classamento (n. 39102.1/2011) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione della destinazione del 13/12/2010 protocollo n. ag0419138 in atti dal 13/12/2010 locale commerciale locale di deposito (n. 16691.1/2010) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione nel classamento del 12/03/2008 protocollo n. ag0078948 in atti dal 12/03/2008 variazione di classamento (n. 4322.1/2008) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.7 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 33/35, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.283,34; variazione del 18/12/2007 protocollo n. ag0490963 in atti dal 18/12/2007 ristrutturazione frazionamento e fusione variazione di toponomastica (n. 17103.1/2007) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.7 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 33/35, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.099,28; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU Fg.11 part. 201 sub.3-4-6(già sub.1 e 2).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: ricadente in centro storico, la zona risulta residenziale (normale), a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (sufficiente), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), parco giochi (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali. I principali centri limitrofi sono Licata, Canicattì, Ravanusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva naturale Orientata di Torre Salsa, Valle della Divina Commedia di Campobello di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di San Giovanni Battista, Palazzo ducale di Campobello di Licata, Valle dei Templi di Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (140), autobus (1), autostrada (40), ferrovia (1), porto (25), superstrada (1).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "A" e "B" in qualità di usufruttuari.

### 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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*  
 4.2.2. *Pignoramenti:*  
 Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo contro "A" e "B" in qualità di fideiussori a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2020 ai nn. 1518 trascritto a Agrigento in data 12/11/2020 ai nn. 17577/13248 - "E" risulta destinatario del pignoramento in qualità di debitore principale di cui "A" e "B" risultano fideiussori.  
 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Gli immobili presenti al primo e secondo piano (sub 10) sono comunicanti con il sub 12, che comunica anche con il sub 8.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

"A" per 4/9 di piena proprietà e "B" per 4/9 di piena proprietà, entrambi proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonina Ferraro, in data 16/10/1978 ai nn. 472/263, trascritto a Agrigento in data 03/11/1978 ai nn. 15336/16847.

La restante quota di 1/9 è pervenuta ad "A" in forza di successione per morte del padre den. 531/138 trascritta ad Agrigento ai nn. r.p. 22 del 02/01/1978.

"D" proprietario dal 20/03/2017 ad oggi, in forza di atto di donazione a firma di Notaio Gagliano Calogera, in data 20/03/2017 ai nn. 9572, registrato a Agrigento in data 07/04/2017 ai nn. 4525.1/2017.

Riferito limitatamente a: la donazione è relativa al diritto di nuda proprietà, rimanendo ad "A" e "B" il diritto di usufrutto degli immobili.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

## 6.2 Precedenti proprietari:

"C" proprietario dal 15/02/2013 al 20/03/2017, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Notaio Gagliano Calogera, in data 15/03/2013 ai nn. 4866/3428, registrato a Agrigento in data 01/03/2013 ai nn. 3918.1/2013, trascritto a Agrigento in data 01/03/2013 ai nn. 3918/4641.

Riferito limitatamente a: la donazione è relativa al diritto di nuda proprietà, rimanendo ad "A" e "B" il diritto di usufrutto degli immobili.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 4760** per lavori di ampliamento abusivo di fabbricato edilizio urbano, regolarmente edificato con precedente C.E.160/64, intestata a Comune di Campobello di Licata. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), presentata in data 29/03/1986- n. prot. 3509, rilasciata in data 14/04/2000- n. prot. 280/86/S.

**P.E. n. 498** per lavori di Ammodernamento ed ampliamento con sopraelevazione al primo piano realizzati in conformità alla precedente C.E. 160/64, intestata a Comune di Campobello di Licata. Licenza Edilizia presentata in data 29/08/2022 rilasciata in data 18/12/1967- n. prot. 165/67.

### Descrizione **deposito- magazzino** di cui al punto **A**

deposito- magazzino sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Soldato Barbera 33, 35 in ragione di:

- Usufrutto per la quota di 500/1000 a favore di "A"
- Usufrutto per la quota di 500/1000 a favore di "B"

Composto da tre vani, uno principale, un WC ed uno secondario adibito a ripostiglio, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128,58**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Planimetria di u.i.u. in Comune di Campobello di Licata foglio 11 mappale 201 subalterno 12, categoria C/2, classe 4, superficie catastale mq 109, posto al piano T,

- rendita: € 140,73,

- registrata all'UTE con la scheda AG0419138,

Coerenze:

Nord: Sub 8, 9

Sud: Via Soldato Barbera

Est: Part. 306

Ovest: Part. 242

Note: variazione del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 allineamento mappe (n. 25.1/2015) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione nel classamento del 13/12/2011 protocollo n. ag0338229 in atti dal 13/12/2011 variazione di classamento (n. 39102.1/2011) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione della destinazione del 13/12/2010 protocollo n. ag0419138 in atti dal 13/12/2010 locale commerciale locale di deposito (n. 16691.1/2010) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.12 risulta variato in Via Giovanni Barbera n° 33/35, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 140,73; variazione nel classamento del 12/03/2008 protocollo n. ag0078948 in atti dal 12/03/2008 variazione di classamento (n. 4322.1/2008) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.7 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 33/35, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.283,34; variazione del 18/12/2007 protocollo n. ag0490963 in atti dal 18/12/2007 ristrutturazione frazionamento e fusione variazione di toponomastica (n. 17103.1/2007) l'immobile Fg. 11 part. 201 sub.7 risulta variato in Via Soldato Giovanni Barbera n° 33/35, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 1.099,28; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU Fg.11 part. 201 sub.3-4-6(già sub.1 e 2).

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

L'edificio è stato costruito nel 1964, ristrutturato nel 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 33, 35 di via Soldato Barbera di interno, ha un'altezza interna di circa 3,40 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.15 del 03/04/1997 l'immobile è identificato nella zona B - aree residenziali e di completamento.

Norme tecniche ed indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 5,00,

Altezza massima m 15,00 e comunque non più di n.3 elevazioni fuori terra,

E' consentita la costruzione nel rispetto dei preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art.28 L.R. 21 del 26/05/1973,

Per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la distanza predetta dal confine sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza.

Per i lotti di superficie inferiore a mq 200m sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito nelle L.R. 19/9972, 21/1973 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore commerciale
		reale/potenziale (mq)		equivalente (mq)
Magazzino	Sup. reale lorda	109,01	1,00	109,01
Ripostiglio	Sup. reale lorda	13,69	1,00	13,69
WC	Sup. reale lorda	5,88	1,00	5,88
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,58</b>		<b>128,58</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: ottime.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: serranda, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: intero locale magazzino e bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: ottime.

*Infissi esterni:*

tipologia: serranda, materiale: ferro, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

*Fognatura:*

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

**Accessori:** Nessuno

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



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

è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativa per ricavare il prezzo al metro quadro degli immobili presenti nella zona di riferimento e successivamente è stato calcolato il valore dell'usufrutto dello stesso da parte di "A" e "B"

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Campobello di Licata (Target, Assitour, Agenzia immobiliare siciliana), Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI); Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore; Turolo G., Manuale di estimo immobiliare - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore.

**8.3. Valutazione corpi****A. deposito- magazzino**

Oltre ai coefficienti in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo medio residenziale, non è recente, ma si trova in uno stato di conservazione buono, con buone rifiniture interne, essendo stata ristrutturata in tempi relativamente recenti, l'u.i.u si trova al piano terra e, nonostante la sua qualifica odierna in C/2, è stata utilizzata in passato come negozio. Tali considerazioni consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

**1, 30**

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente: €/mq 400,00**

**Superficie commerciale equivalente: mq 128,58**

- Valore corpo:	€ 66.861,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 66.861,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 33.430,08
- Valore quota usufrutto di "A"	€ 6.686,16
- Valore quota usufrutto di "B"	€ 11.700,78
- Valore complessivo usufrutto	€ 18.386,94

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale usufrutto	Valore complessivo diritto e quota
A	deposito- magazzino	128,58	€ 18.386,94	€ 18.386,94

**8.4. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 2,758,04**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova:

**€ 15.628,89**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Asse Attrezzato  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Asse Attrezzato (circa 30 m prima dell'incrocio con via Buoizzi)  
Superficie complessiva di circa mq **186**.

Identificato in catasto:

- terreni: planimetria intestata a NCT di Campobello di Licata foglio 20 mappale 723 superficie catastale CA 76,
- reddito agrario: 0,33,
- reddito domenicale: 0,79.

Coerenze:

Nord: Part. 725

Sud: Part. 730

Est: Part. 1577

Ovest: Part. 1729 (Via Asse Attrezzato angolo via Buoizzi)

Note: Campobello Di Licata, NCT Fg. 20 part. 723, Ca 76; variazione d'ufficio del 18/02/1998 in atti dal 04/03/1998 ist. 16054/97 (n. 10040.1/1998) l'immobile Fg. 20 part. 723 risulta variato in Ca 76, reddito domenicale di Euro 0,79, reddito agrario di Euro 0,33;

- terreni: planimetria intestata a NCT di Campobello di Licata foglio 20 mappale 730 superficie catastale Are 1, Ca 10,
- reddito agrario: 0,43,
- reddito domenicale: 0,88.

Coerenze:

Nord: Part. 723

Sud: Part. 724

Est: Part. 1577

Ovest: Part. 1729 (Via asse attrezzato angolo via Buoizzi)

Note: Campobello Di Licata, NCT Fg. 20 part. 730, Are 1 Ca 10; variazione d'ufficio del 05/02/1998 in atti dal 20/02/1998 ist.16054/97 (n. 10036.2/1998) l'immobile Fg. 20 part. 730 risulta variato in Are 1 Ca 10, reddito domenicale di Euro 0,88, reddito agrario di Euro 0,43.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: in zona periferica agricola/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da calcio (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica.
- Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe sono residenziali. I principali centri limitrofi sono Licata, Canicatti, Ravanusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva naturale Orientata di Torre Salsa, Valle della Divina Commedia di Campobello di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di San Giovanni Battista, Palazzo

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

Collegamenti pubblici (km): ducale di Campobello di Licata, Valle dei Templi di Agrigento. aeroporto (140), autobus (1), autostrada (40), ferrovia (1), porto (25), superstrada (1).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero, di proprietà di "A" e "B".

### 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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*  
4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo contro "A" e "B" in qualità di fideiussori a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2020 ai nn. 1518 trascritto a Agrigento in data 12/11/2020 ai nn. 17577/13248 - "E" risulta destinatario del pignoramento in qualità di debitore principale di cui "A" e "B" risultano fideiussori.  
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nonostante all'atto dell'acquisto del bene "A" dichiarati di essere sposato con "B", non risulta in detto atto il regime patrimoniale tra i due, mentre catastalmente i beni sono intestati al 50% tra i due coniugi. Tali irregolarità, se non risultasse il regime di comunione dei beni tra i due coniugi sarebbero eventualmente regolarizzabili mediante voltura catastale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

"A"proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Lo Leggio in data 10/07/1980 ai nn. 53827, trascritto a Agrigento in data 25/07/1980 ai nn. 10922/12151.

Nella nota "A" dichiara di essere coniugato con "B", tuttavia non viene specificato il regime patrimoniale.

### 7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

#### Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Asse Attrezzato (circa 30 m prima dell'incrocio con via BuoZZi)

Superficie complessiva di circa mq **186**.

Identificato in catasto:

- terreni: planimetria intestata a NCT di Campobello di Licata foglio 20 mappale 723 superficie

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

catastale CA 76,  
- reddito agrario: 0,33,  
- reddito domenicale: 0,79.

Coerenze:

Nord: Part. 725

Sud: Part. 730

Est: Part. 1577

Ovest: Part. 1729 (Via Asse Attrezzato angolo via Buoizzi)

Note: Campobello Di Licata, NCT Fg. 20 part. 723, Ca 76; variazione d'ufficio del 18/02/1998 in atti dal 04/03/1998 ist. 16054/97 (n. 10040.1/1998) l'immobile Fg. 20 part. 723 risulta variato in Ca 76, reddito domenicale di Euro 0,79, reddito agrario di Euro 0,33;

- terreni: planimetria intestata a NCT di Campobello di Licata foglio 20 mappale 730 superficie catastale Are 1, Ca 10,  
- reddito agrario: 0,43,  
- reddito domenicale: 0,88.

Coerenze:

Nord: Part. 723

Sud: Part. 724

Est: Part. 1577

Ovest: Part. 1729 (Via asse attrezzato angolo via Buoizzi)

Note: Campobello Di Licata, NCT Fg. 20 part. 730, Are 1 Ca 10; variazione d'ufficio del 05/02/1998 in atti dal 20/02/1998 ist.16054/97 (n. 10036.2/1998) l'immobile Fg. 20 part. 730 risulta variato in Are 1 Ca 10, reddito domenicale di Euro 0,88, reddito agrario di Euro 0,43.

Il terreno ha una forma quadrangolare, è formato da due particelle edificabili adiacenti, di superficie complessiva pari a 1 ara e 86 centiare di terreno incolto recintato, possiede un'orografia pianeggiante. La tessitura è costituita prevalentemente da terreno prevalentemente sabbioso.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.15 del 03/04/1997 l'immobile è identificato nella zona C1 - aree residenziali di espansione.

Norme tecniche ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3,00,

Altezza massima m 10,50 e comunque non più di n.3 elevazioni fuori terra,

E' consentita la costruzione secondo i preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art.28 L.R. 21 del 26/05/1973.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Part 723	Sup. reale lorda	76,00	1,00	76,00
Part. 730	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>186,00</b>		<b>186,00</b>

Accessori: *Nessuno*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativa per ricavare il prezzo al metro quadro degli immobili presenti nella zona di riferimento e successivamente è stato calcolato il valore del terreno edificabile al metro quadro tenendo conto del precedente parametro, dell'indice di fabbricabilità, e dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore dell'intero fabbricato che

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Esecuzione Forzata n.114/2020 RGE Tribunale di Agrigento  
Promossa da BCC Gestione Crediti S.p.a.

potrebbe essere costruito sullo stesso, tenendo altresì conto che il lotto in questione raggiunge la dimensione minima per l'edificazione.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Campobello di Licata (Target, Assitour, Agenzia immobiliare siciliana), Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI); Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore; Turolo G., Manuale di estimo immobiliare - Edizioni Gruppo Il Sole 24 Ore.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno residenziale

<b>Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:</b>	<b>€ 140,00</b>
---	-----------------

<b>Superficie equivalente:</b>	<b>mq 186,00</b>
--------------------------------	------------------

- Valore corpo:	€ 26.040,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 26.040,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 26.040,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	mq 186,00	€ 26.040,00	€ 26.040,00

## 8.4. 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3906,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22,134,00
--	-------------

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue  
Custode Dott.ssa Maria Militello  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

