TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

POP NPLS 2018 s.r.l.

contro

N. Gen. Rep. **82/2020**

Giudice Dott. De Nes Matteo

Elaborato peritale relativo al

LOTTO 01) piena proprietà di palazzina (c.d. Scala B) costituita da n.8 unità immobiliari al rustico (cat. F3), ubicate in Agrigento, viale Leonardo Sciascia, in catasto censite al Foglio 160, particella 1572, rispettivamente come sub 14 (graffato 15) e sub 16 (graffato 17) al piano terra, sub 18 e sub 19 al piano primo, sub 20 e sub 21 al piano secondo e sub 22 e sub 23 al piano terzo.

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTSVT70P09A089Z

con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: 0922 413927
cellulare: 348 5853883
email: ingsalvatorecastaldo@alice.it
PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu

Quesito 1 - ***"identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento"***

Il LOTTO 01) descritto nel presente fascicolo è costituito dalla piena proprietà di n.8 unità immobiliari al rustico (cat. F3), ubicate in Agrigento, viale Leonardo Sciascia, in catasto censite al Foglio 160, particella 1572, rispettivamente come:

- sub 14 (graffato 15) e sub 16 (graffato 17) al piano terra;
- sub 18 e sub 19 al piano primo;
- sub 20 e sub 21 al piano secondo;
- sub 22 e sub 23 al piano terzo.

I passaggi catastali intervenuti, dall'originaria particella del catasto terreni all'attuale particella del catasto fabbricati, sono coerenti con la storia dei beni risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità relative agli immobili formanti il LOTTO 01) sono state dal sottoscritto prodotte e allegate alla presente relazione. Non è disponibile in catasto la visura della originaria particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato.

Si segnala, come da visura telematica relativa all'*Accertamento della proprietà immobiliare urbana Elenco dei subalterni assegnati* in allegato, l'anomalia del mancato inserimento in elenco immobili catastale dei subalterni ubicati al piano terra e al piano terzo (sud 14 graffato 15; sub 16 graffato 17; sub 22 e sub 23). In catasto non è conseguentemente disponibile l'elaborato planimetrico relativo al piano terra e al piano terzo della palazzina.

<u>Quesito 2</u> - *"descrizione materiale del lotto"*

Le n.8 unità immobiliari formanti il LOTTO 01) oggetto del presente elaborato peritale costituiscono la palazzina centrale, detta Scala B, di un più ampio complesso residenziale, costituito da tre palazzine a schiera, rispettivamente

denominate: scala A (ovest), scala B (centrale) e scala C (est). Ciascuna palazzina è composta da n.3 piani oltre al piano terra.

Si tratta di immobili tutti internamente al rustico, privi di finiture alle pareti, della divisione interna e della pavimentazione interna; catastalmente i cespiti sono censiti in Cat. F/3, che si riferisce infatti a fabbricati in corso di costruzione; le relative superfici e consistenze catastali non risultano ancora definite.

Nella realtà, durante le operazioni peritali si è accertato che le consistenze delle otto unità immobiliari formanti il LOTTO 01) sono le seguenti:

- sub 14 (graffato 15), piano terra, superficie commerciale pari a 110 m^2 circa oltre a circa 75 m^2 di aree scoperte in n.2 terrazzi;
- sub 16 (graffato 17), piano terra, superficie commerciale pari a 110 m^2 circa oltre a circa 75 m^2 di aree scoperte in n.2 terrazzi;
- sub 18, piano primo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 19, piano primo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 20, piano secondo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 21, piano secondo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 22, piano terzo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 23 al piano terzo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi.

Complessivamente, gli otto appartamenti al rustico che costituiscono il LOTTO 01) hanno quindi una consistenza pari, in termini di superficie commerciale a 880 m^2 oltre a 225 m^2 di aree scoperte (n.4 terrazzi e n.18 balconi).

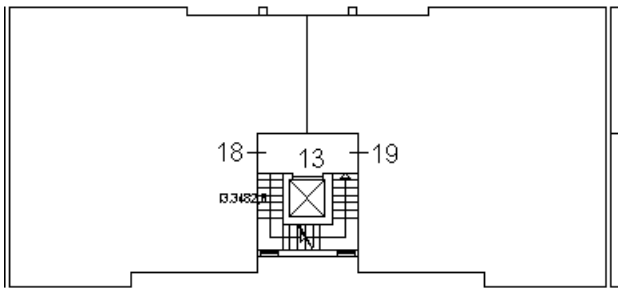




Stato di fatto delle unità immobiliari del LOTTO 01)

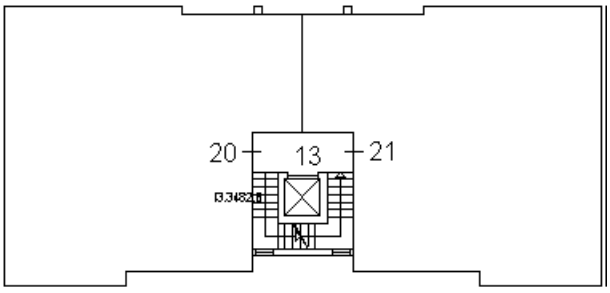
La palazzina risulta perfettamente rifinita nei prospetti. Anche i balconi, i terrazzi e le parti comuni interne (androne e vano scala) risultano definiti nelle finiture. Gli appartamenti, sebbene internamente al rustico e privi delle tramezzature divisorie interne, sono tutti dotati di infissi esterni in metallo di colore bianco, con vetro camera e avvolgibili in alluminio.

Il complesso immobiliare di cui LOTTO 01) è il corpo centrale dispone di un'ampia area condominiale esterna adibita a parcheggio recintata con muro sormontato da inferriata. L'accesso al complesso condominiale avviene tramite ampio cancello in ferro scorrevole motorizzato.



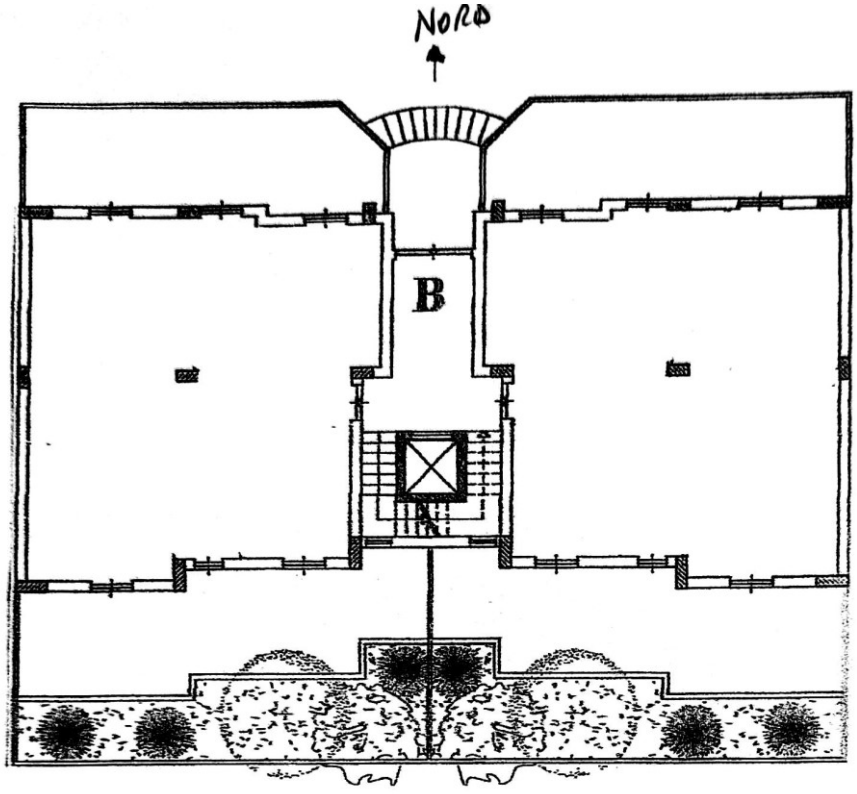
PIANO PRIMO

NORD



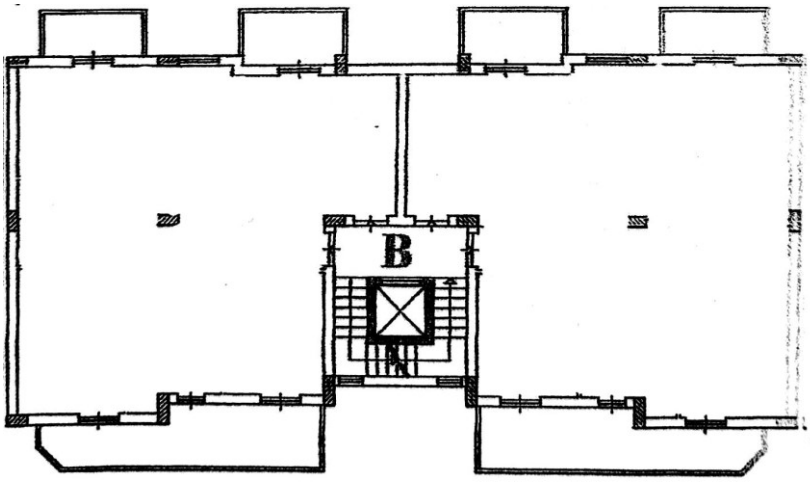
PIANO SECONDO

Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale



PIANTA PIANO TERRA

Planimetria stato reale



PIANTA PIANO PRIMO - SECONDO - TERZO

Planimetrie Stato reale

Le due unità immobiliari al piano terra sono munite ciascuna di una apertura di collegamento con l'androne della palazzina. Tuttavia, soltanto il sub 14 (graffato 15), ubicato sul lato est, risulta munito di portoncino; mentre il sub 16 (graffato 17), ubicato sul lato ovest, ne è sprovvisto.

Le unità immobiliari al piano primo, al secondo e al terzo sono munite di n.2 aperture ciascuna sui rispettivi pianerottoli. Soltanto alcune di queste aperture, tuttavia, sono munite di portoncino, risultandone mancanti rispettivamente n.3 al primo piano, n.1 al secondo piano e n.1 al terzo piano.

Complessivamente risultano collocati quindi soltanto n.8 portoncini delle n.16 aperture presenti in totale.

Una delle finestre del vano scala, ubicata tra il primo e il secondo piano, è priva dell'infisso. Tale circostanza favorisce l'accesso agli uccelli la cui nidificazione e permanenza produce guano e sporcizia all'interno della palazzina ed espone l'immobile al degrado conseguente all'azione degli agenti atmosferici.

L'edificio è dotato di ascensore, ha caratteristiche di discreto pregio e si presenta in buone condizioni generali. I parcheggi sono ampiamente disponibili all'interno dell'area condominiale.

Il LOTTO 01), confina rispettivamente:

- a sud con area condominiale prospiciente il viale Leonardo Sciascia;
- a nord con area esterna condominiale adibita a parcheggio;
- a ovest con la Scala A) dell'edificio di cui il Lotto 01 costituisce il corpo centrale;
- a est con la Scala C) dell'edificio di cui il Lotto 01 costituisce il corpo centrale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è periferica ma dista solo un chilometro circa dal Villaggio Mosè, quartiere satellite della città di Agrigento a spiccata vocazione commerciale.

<u>Quesito 3</u> - *"identificazione catastale"*

Le n.8 unità immobiliari formanti il LOTTO 01), sono ubicate in Agrigento, viale Leonardo Sciascia, in catasto censite tutte in Cat. F/3, al Foglio 160, particella 1572, rispettivamente come:

- sub 14 (graffato 15) e sub 16 (graffato 17) al piano terra;
- sub 18 e sub 19 al piano primo;
- sub 20 e sub 21 al piano secondo;
- sub 22 e sub 23 al piano terzo.

I passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del catasto terreni, all'attuale particella del catasto fabbricati sono coerenti con la storia dei beni risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Preliminarmente si rileva che l'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 particella 1572 del Comune di Agrigento è transitata al catasto fabbricati in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 18.11.2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18.11. 2008 (n. 318525.2/2008). Con la presentazione del tipo mappale suddetto sono state comprese per fusione anche le particelle 1570 e 1571 del foglio di mappa 160.

L'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 Particella 1570 del Comune di Agrigento deriva dalla soppressione della particela 1544 per presentazione del Tipo mappale del 18.11.2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18.11.2008 (n. 318525.1/2008). La particella 1544 deriva a sua volta dal frazionamento del 27.05.2008 protocollo n. AG0155616 in atti dal 27.05. 2008 (n.155616.1/2008) della particella 1454 ex 734 ex 73.

L'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 particella 1571 del Comune di Agrigento deriva dalla soppressione della particella 1455 per presentazione del Tipo mappale del 18.11. 2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18/11/2008 (n. 318525.1/2008). La particella 1455 deriva a sua volta dal frazionamento della particella 734 ex 690 ex73 in seguito alla presentazione del

Tipo mappale del 27.01. 2004 protocollo n. AG0000101 in atti dal 27.01.2004 (n.101.1/2004).

Si rileva in ultimo, che il cespite al piano terra lato est (sub 14, graffato sub 15), risulta erroneamente ancora intestato in catasto al precedente proprietario, la _____, e non agli attuali proprietari:

- _____quota piena proprietà per ¼;
- _____- quota piena proprietà per ¼;
- _____- quota piena proprietà per ¼;
- _____- quota piena proprietà per ¼.

Con la sola eccezione di quanto sopra segnalato, i rimanenti n.7 cespiti costituenti il LOTTO 01) risultano in catasto correttamente intestati in capo agli attuali proprietari sopra elencati.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative ai beni pignorati e alla sopra menzionata particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti formanti il LOTTO 01), oggetto del presente elaborato, sono state prodotte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione.

Trattandosi di unità immobiliari tutte di Cat. F/3, non ne è presente la relativa planimetria catastale.

Inoltre si segnala che non è disponibile in catasto l'elaborato planimetrico relativo al piano terra e l'elaborato planimetrico relativo al piano terzo.

Quesito 4 - ***"stato di possesso"***

Trattandosi di un lotto costituito esclusivamente da unità immobiliari al rustico, il lotto risulta interamente libero.

Quesito 5 - ***"schema sintetico-descrittivo del lotto"***

Piena e intera proprietà di una palazzina, rifinita e completa nei prospetti e nelle parti comuni, costituita da n.8 appartamenti al rustico, privi della divisione e

delle finiture interne, in Agrigento, viale Leonardo Sciascia, F. 160, particella 1572, così composta:

- sub 14 (graffato 15), piano terra, superficie commerciale pari a 110 m^2 circa oltre a circa 75 m^2 di aree scoperte in n.2 terrazzi;
- sub 16 (graffato 17), piano terra, superficie commerciale pari a 110 m^2 circa oltre a circa 75 m^2 di aree scoperte in n.2 terrazzi;
- sub 18, piano primo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 19, piano primo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 20, piano secondo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 21, piano secondo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 22, piano terzo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;
- sub 23 al piano terzo, superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi;

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. La palazzina confina rispettivamente:

- a sud con area condominiale prospiciente il viale Leonardo Sciascia;
- a nord con area esterna condominiale adibita a parcheggio;
- a ovest Scala A) dell'edificio di cui il Lotto 01 costituisce il corpo centrale;
- a est Scala C) dell'edificio di cui il Lotto 01 costituisce il corpo centrale.

Edificio conforme alla Concessione Edilizia n.22 del 23/03/2006 e successiva variante C.E. n.26 del 05/08/2011. PREZZO BASE _____.

<u>Quesito 6</u> - *"ricostruzione dei passaggi di proprietà"*

La ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni formanti il LOTTO 01), che sono intervenuti nel tempo compreso fra la trascrizione del pignoramento fino, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, è nel dettaglio descritta alle pagine 4 e 5 della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, alla quale si rimanda, e di cui qui di seguito si riportano i relativi stralci pertinenti.

Le unità censuarie ricomprese nel LOTTO 01) appartengono ai signori _____ _____, per la quota pari a 1/4 ciascuno per averle acquistate, mediante l'atto di compravendita del 05.09.2013 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Aragona, repertorio n° 132998/36184, atto che risulta trascritto il 07.10.2013 ai nn. 18013/14866, da potere della società _____con sede in _____ _____. Si segnala che, nella predetta nota di trascrizione, il cespite numero uno è stato indicato con il foglio di mappa 160 particella 1573 (catastalmente inesistente) sub 14 graffato sub 15, anziché foglio di mappa 160 particella 1572 sub 14 e sub 15.

Le già menzionate unità censuarie del LOTTO 01) sono state costruite dalla stessa società venditrice _____su un appezzamento di terreno di are 40.74 censito con il foglio di mappa 160 particella 1572 che ha compreso per fusione le particelle 1570 (ex 1544-1454-734-73) e 1571 (ex 1571-1455-734-690-73), in seguito alla presentazione del tipo mappale del 18.11.2008.

La società _____ era divenuta proprietaria per la piena proprietà degli immobili censiti in Agrigento foglio 160 particelle 1454 - 1455 per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 03.07.2006 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 117215/25181, atto che risulta trascritto il 02.08.2006 ai nn. 20752/13960. Detta compravendita avveniva da potere del signor _____, al quale erano a sua volta pervenute mediante l'atto di compravendita del 02.02.2004 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 107048/21285, atto

che risulta trascritto il 01.03.2004 ai nn. 4691/3802 da potere della signora _____

Infine, l'originaria particella 73 era pervenuta alla predetta dante causa, per averla adottata in maggiore estensione, mediante l'atto di divisione del 22.09.1948 ai rogiti del notaio Arturo Giganti da Palermo, atto trascritto il 20.10.1948 ai nn°11114/10746, con il quale si scioglieva la comunione tra la signora _____

Quesito 7 - ***"formalità, vincoli, oneri"***

Il sottoscritto esperto ha accertato l'inesistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni del LOTTO 01), aggiuntivi rispetto a quelli qui di seguito elencati.

Oneri/vincoli a carico dell'acquirente:

- Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 04.12.2013 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 13565/2013, trascritto il 05.12.2013 ai nn. 21716/17947, a favore di _____e contro la società _____ _____, che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1573 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1573 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 – 22 - 23 .

Oneri/vincoli da regolarizzare nel contesto della procedura:

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08.09.2006 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n°

117965/25603, iscritta il 13.09.2006 ai nn. 23980/5943, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo società cooperativa per azioni, con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro _____,

per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 e un capitale di € 1.000.000,00 che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particelle 1454 - 1455 per la piena proprietà.

In calce all'iscrizione si rilevano i seguenti annotamenti:

a) In data 14.03.2016 ai nn. 3884/208 di frazionamento in quota in data 21.12.2010, repertorio n° 128256/32721 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, mediante il quale oggi risulta così frazionata:
   1. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 7 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   2. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   3. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 10 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   4. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 12 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   5. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 e sub 15 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   6. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 e sub 17 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   7. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   8. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 19 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
   9. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 20 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00

10. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 21 Quota capitale € 62.500,00 quota ipoteca € 125.000,00
11. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 22 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
12. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 23 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
13. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 29 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
14. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 30 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
15. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 32 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
16. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 33 Quota capitale C 62.500,00 Quota ipoteca C 125.000,00

b) In data 24.08.2007 ai nn. 23224/1943 di erogazione parziale;
c) In data 14.08.2008 ai nn. 20590/2125 di erogazione parziale; In data 04.02.2009 ai nn. 3404/294 di erogazione parziale;
d) In data 14.03.2016 ai nn. 3882/206 di erogazione a saldi;
e) In data 14.03.2016 ai nn. 3883/207 di restrizione di beni immobili, e quindi risultano esclusi dall'ipoteca le unità censuarie distinte nel catasto di Agrigento con il foglio 160 particella 1572 sub 1 -2 - 13 -24 - 3 - 4 - 5 - 6 - 9 - 11 -25 - 26 - 27 - 31 - 28 e 34.

2. Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.06.2018 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1807/2018, trascritto il 06.07.2018 ai nn. 10969/9234, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro

_____ che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 - 33 immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

3. Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/08/2020 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1120, trascritto il 04-11-2020 ai nn. 17109/12883, a favore di Pop NPLS 2018 srl con sede Conegliano (TV) codice fiscale 04952350264 e contro

_____

_____

_____

che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 - 33 immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

<u>Quesito 8</u> - *"esistenza di censo, livello o uso civico"*

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

<u>Quesito 9</u> - *"verificare si i beni pignorati ricadono su suolo demaniale"*

I beni non ricadono su suolo demaniale.

<u>Quesito 11</u> - *"accertamento della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dell'agibilità e della destinazione urbanistica"*

Come da documentazione prodotta dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Agrigento e allegata all'elaborato introduttivo, risulta che il fabbricato di cui fanno parte i cespiti formanti il LOTTO 01), oggetto del presente elaborato peritale, venne realizzato in forza della Concessione Edilizia n.22 del 23/03/2006 e successiva variante C.E. n.26 del 05/08/2011.

Non esiste dichiarazione di agibilità degli immobili.

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato all'elaborato introduttivo, la particella 1572 del Foglio 160, sulla quale è stato edificato l'immobile di cui il lotto 04) è porzione ricade in zona "*C1 e C2 zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate*".

<u>Quesito 12</u> - *"altre informazioni utili"*

Nulla da rilevare

<u>Quesito 13</u> - *"valutazione del valore di mercato del LOTTO 01"*

Premesso, come detto, che le n.8 unità immobiliari formanti il LOTTO 01) costituiscono la palazzina centrale, detta Scala B, di un più ampio complesso

residenziale, costituito da tre palazzine a schiera, rispettivamente denominate: scala A (ovest), scala B (centrale) e scala C (est).

Considerato che il Lotto 01) è composto da unità immobiliari tutte al rustico, prive di finiture alle pareti, della divisione interna e della pavimentazione interna, complete soltanto nella collocazione delle finestre e nella finitura delle parti comuni condominiali (vano scala, prospetti e copertura), la relativa stima, a parere del sottoscritto esperto, può essere effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2023, per abitazioni civili in stato conservativo normale e relative alla zona periferica E2 del Comune di Agrigento, Villaggio Mosè zona suburbana di ubicazione dei beni pignorati. Stanti le condizioni attuali degli immobili, come sopra descritte, il sottoscritto ha ritenuto stimare al metro quadrato gli immobili del lotto riducendo del 60% il valore unitario pari a 800,00 €/m^2 rientrante nell'intervallo dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Pertanto, considerato che la superficie commerciale totale del LOTTO 01) è pari a 1.125 m^2, si ha:

$$1.125\ m^2 * 800{,}00\ €/m^2 * 0{,}40 = 360.000{,}00\ €$$

Si stima pertanto, a corpo, in conclusione il seguente:

<u>Prezzo a base d'asta del LOTTO 01)</u>

Valore del LOTTO 01

nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 360.000,00**

(euro trecentosessantamila/00)

Agrigento, 08/02/2025

L'Esperto - C.T.U.
Ing. Salvatore Castaldo

Sez A
N. A 991
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento
Dott. Ing.
Salvatore
Castaldo

Allegati:

- documentazione fotografica
- risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e catasto terreni)
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)





Lotto 01 – fotografie interne





Lotto 01 – fotografie interne





Lotto 01 – fotografie interne





Lotto 01 – fotografie interne





Lotto 01 – fotografie interne





Lotto 01 – fotografie esterne





Lotto 01 – fotografie esterne





Lotto 01 – fotografie esterne