

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

\*\*\*\*

**Giudice Dr. Matteo De Nes**  
**Custode Giudiziario Avv. Angela Riggio**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347*  
*C.F. DPSMRA64B11B602R- P.Iva 01926710847*

*con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226*

*telefono: 0922 881188*

*cellulare: 328 1848069*

*fax: 0922 1836465*

*email: arch.mariodipasquali@libero.it*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Licata (Agrigento) Via dei Ciliegi, civ. 21  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Alloggio in villetta a schiera centrale (per il diritto di superficie) sita in Licata (Agrigento), Via dei Ciliegi, civ. 21. Composta da atrio d'ingresso, veranda e due spazi pertinenziali esterni a Piano terra; soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due balconi a piano primo; tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi a piano secondo (Allegati: A1, A2).



Figura 1

L'immobile non è dotato di un attestato di prestazione energetica. È ipotizzabile una classe energetica pari ad "F" o "G".

È, tuttavia, possibile migliorarne la prestazione energetica procedendo con la coibentazione dell'involucro esterno e la sostituzione degli infissi esistenti con serramenti più performanti. L'intervento, se realizzato correttamente, potrebbe garantire un notevole miglioramento della prestazione energetica con un salto di almeno due classi; posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **m<sup>2</sup> 188**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" in comunione legale dei beni (per il diritto di superficie) foglio 100 mappale 2417 subalterno 42-68, categoria A2, classe 3, superficie catastale 177, composto da vani 8,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 658,48. Coerenze: Via dei Ciliegi a Nord, subb. 41-15 a Ovest, subb. 17-69 a Est; sub 56 a Sud.

Note:

La superficie lorda complessiva di cui sopra, include le superfici di locali, balconi, murature etc., ed è considerata al netto della superficie degli accessori (corti esterne).

La superficie degli accessori, di cui al sub. 68 (All. C3), è pari a circa 148 m<sup>2</sup> (All. A2).

Proprietario dell'area è il Comune di Licata.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del diritto di superficie di box singolo, in villetta a schiera, sito in Licata (Agrigento) Via dei Ciliegi, civ. 21 (fig.3). Composto da Autorimessa e locale deposito a piano terra, con superficie calpestabile di circa 32 m<sup>2</sup> (All. A1);  
posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **38 m<sup>2</sup>**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" in comunione legale dei beni (per il diritto di superficie) foglio 100 mappale 2417 subalterno 16, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 35, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: 175,60.  
Coerenze: Spazi pertinenziali a Nord e a Sud; sub. 17 a Est; sub 15 a Ovest.  
Note:  
Proprietario dell'area è il Comune di Licata.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili pignorati fanno parte di una villetta a schiera con spazi di pertinenza esterni e accesso dalla Via dei ciliegi, civ. 21. Il corpo di fabbrica è inserito all'interno di maggior complesso edilizio realizzato dalla E.C. nell'ambito del programma costruttivo di Piano Cannelle (L.R. 79/75) (Figura 1, All. E2, All. E3).

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: scuola elementare (buono), scuola media superiore (buono), centro commerciale (buono), ospedale (buono), farmacie (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali;  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1,5), ferrovia (3).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "B" (che vi risiede con altri familiari) in qualità di comproprietario 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:*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA \*\*\*\*\***, **contro E.C.**, con atto iscritto a Agrigento in data 12/10/1999 ai nn. 20236/1855

importo ipoteca: £. 11.840.000.000

importo capitale: £. 5.920.000.000

Annotamenti:

Frazionamento in quota in data 12.02.2004 ai nn. 3317/151; Frazione: €. 152.871,24 (€. 76.435,62).

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA \*\*\*\*\***, **contro E.C.**, con atto iscritto a Agrigento in data 12/02/2004 ai nn. 3317/151

importo ipoteca: €. 152.871,24

importo capitale: €. 76.435,62

Riferito limitatamente a: Frazionamento in quota

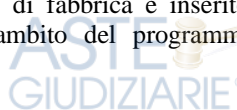
Iscrizione volontaria (annonata) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA \*\*\*\*\***, **contro E.C.**, con atto iscritto a Agrigento in data 31/08/2001 ai nn. 14499/1040

importo ipoteca: £. 960.000.000

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio

Perito: Arch. Mario Di Pasquali





importo capitale: € 480.000.000  
Annotamenti:  
Rinnovazione in data 22.07.2021 ai nn. 12914/762  
Frazionamento in quota in data 12.02.2004 ai nn. 3319/153; Frazione: € 12.394,96 (€ 6.197,48).  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA \*\*\*\*\***, **contro R.S. e E.C. \*\*\*\*\***,  
con atto iscritto a Agrigento in data 25/09/2019 ai nn. 15649/1298  
importo ipoteca: € 3.057.424,84  
importo capitale: € 6.114.849,68  
Ipoteca in rinnovazione a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Notaio Abbruscato del 12.10.1999 rep. 41721).  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA \*\*\*\*\***, **contro R.S. e E.C. \*\*\*\*\***,  
con atto iscritto a Agrigento in data 25/09/2019 ai nn. 15650/1299  
importo ipoteca: € 3.057.424,84  
importo capitale: € 6.114.849,68  
Ipoteca in rinnovazione a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Notaio Abbruscato del 12.10.1999 rep. 41721).  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA \*\*\*\*\***, **contro R.S. e E.C. \*\*\*\*\***,  
con atto iscritto a Agrigento in data 22/07/2021 ai nn. 12914/762  
importo ipoteca: € 12.394,96  
importo capitale: € 24.789,92  
Ipoteca in rinnovazione a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Notaio Abbruscato del 24.08.2001 rep. 45024).  
Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 d.p.r. 602/73 a favore di \*\*\*\*\* , **contro R.S.**, a firma di \*\*\*\*\* in data 12/02/2010 ai nn. 58080/2009 iscritto a Agrigento in data 09/03/2010 ai nn. 5942/100  
importo ipoteca: € 25.302,09  
importo capitale: € 50.604,18

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto in virtù di contratto di mutuo fondiario e mutuo agevolato integrativo a favore di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , contro "R.S." a firma di UNEP Tribunale Agrigento in data 23/06/2023 ai nn. 1282/2023 trascritto a Agrigento in data 13/07/2023 ai nn. 13507/11469

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:	€ 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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

"A" + "B" proprietari dal 20/10/2005 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di notar S. Abbruscato in data 20/10/2005 ai nn. 52025/14947, trascritto a Agrigento in data 08/11/2005 ai nn. 29126/19163 (All. B1).

**6.2 Precedenti proprietari:**

"E.C.", proprietario dal 03/07/1997 al 20/10/2005 in forza di atto di convenzione edilizia a

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio

Perito: Arch. Mario Di Pasquali





firma di notar S. Abbruscato in data 03/07/1997 ai nn. 37243/9650, trascritto a Agrigento in data 14/07/1997 ai nn. 10930/9778. con il suddetto atto viene concesso il diritto di superficie dal Comune di Licata degli immobili oggetto della procedura.

Comune di Licata proprietario dal 17/02/2000 al 03/07/1997 in forza di atto di cessione volontaria con atto trascritto a Agrigento in data 17/02/2000 ai nn. 2761/2355. Il suddetto titolo si riferisce all'acquisto del diritto di piena proprietà da parte del Comune di Licata di una porzione di immobili oggetto della procedura (appezzamento di terreno sul quale sorge il complesso edilizio).

Sono presenti altri titoli di acquisto ante ventennio (Riferito limitatamente a: F. 100 particella 2056).

Comune di Licata, proprietario dal 10/12/1999 al 03/07/1997 in forza di atto di cessione volontaria con atto trascritto a Agrigento in data 23/12/1999 ai nn. 22125/19480. Il suddetto titolo si riferisce all'acquisto del diritto di piena proprietà da parte del Comune di Licata (per atto di cessione volontaria in seguito a procedura espropriativa) di una porzione di terreno sul quale sorge il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura (Riferito limitatamente a: F. 100 particella 2010).



**7. PRATICHE EDILIZIE:** (All.ti E1, E2, E3)

**P.E. n. 140/1997 e successive varianti** per lavori di Costruzione di 40 alloggi da edificare nell'ambito del programma costruttivo di Piano Cannelle (ai sensi della L.R.79/75) intestata a E.C.. Concessione Edilizia rilasciata in data 27/07/1997 - n. prot. 797 (pubblicazione); l'agibilità è stata rilasciata in data 20/01/2006 - n. prot. 64/2006 (All. E1). Esistono due varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n. 140/1997 esaminate dalla Commissione Edilizia che ha espresso pareri favorevoli in data 04.02.2003 posiz. n. 1 e 08.06.2004 posiz. n. 3 (All. E2).



**Descrizione Alloggio in villetta a schiera (per il diritto di superficie) di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del diritto di superficie di una villetta a schiera centrale sita in Licata (Agrigento) nella Via dei Ciliegi, civ. 21.



Composta da atrio d'ingresso, veranda e due spazi pertinenziali esterni a Piano terra; soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due balconi a piano primo; tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi a piano secondo.

L'immobile non è dotato di un attestato di prestazione energetica. È ipotizzabile una classe energetica pari ad "F" o "G".

È, tuttavia, possibile migliorarne la prestazione energetica procedendo con la coibentazione dell'involucro esterno e la sostituzione degli infissi esistenti con serramenti più performanti. L'intervento, se realizzato correttamente, potrebbe garantire un notevole miglioramento della prestazione energetica con un salto di almeno due classi;

posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 188.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" in comunione legale dei beni (per il diritto di superficie) foglio 100 mappale 2417 subalterno 42-68, categoria A2, classe 3, superficie catastale 177, composto da vani 8,5, posto al piano T-1-2, - rendita: 658,48.

Coerenze: Via dei Ciliegi a Nord, subb. 41-15 a Ovest, subb. 17-69 a Est; sub 56 a Sud.

Note:

La superficie lorda complessiva di cui sopra, include le superfici di locali, balconi, murature, etc., ed è considerata al netto della superficie degli accessori (corti).



La superficie degli accessori, di cui al sub. 68 (corti) è pari a circa 148 m<sup>2</sup> (All.ti: A2, A1, C3).

Proprietario dell'area è il Comune di Licata.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio

Perito: Arch. Mario Di Pasquali





Figura 2

L'edificio è stato costruito nel 2005.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m..

**Destinazione urbanistica:** (All. E4)

Secondo il Piano Regolatore vigente, approvato con D.A. n. 150/DRU del 27.06.2000 con le modifiche introdotte, e successive varianti, l'immobile ricade all'interno della perimetrazione del "Programma costruttivo Piano Cannelle".

Norme tecniche ed indici:

- L'immobile è soggetto alle limitazioni contenute nel Programma costruttivo Piano Cannelle e nella convenzione stipulata con il Comune di Licata (Cfr. Allegati: E2, E3, E4, B2).

La zona nella quale ricade l'insediamento è, inoltre, soggetta alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Imera meridionale (072) - Area territoriale tra il bacino idrografico del F. Palma e quello del F. Imera meridionale (071), approvato con Decreto del Presidente della Regione n° 87 del 27/03/2007 e successive modifiche. Ricadendo nei Livelli di Pericolosità medio "P2" e nei Livelli di Rischio Molto Elevato "R4".

- Lo stesso terreno, per la realizzazione di progetti di opere pubbliche approvati o in itinere, per come risulta dai dati trasmessi dal Dip.to LL.PP., in data 03/07/2025, soggiace alle seguenti prescrizioni: Nessuna.

N.B.

- Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01, a far data del 30/06/2008 si intendono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio previsti nel P.R.G.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale equivalente	Coefficiente	Valore
soggiorno p.1	Sup. reale netta	21,85	1,00	21,85
cucina p. 1	Sup. reale netta	26,64	1,00	26,64
WC p.1	Sup. reale netta	6,22	1,00	6,22
camera p.2	Sup. reale netta	12,04	1,00	12,04
camera p.2	Sup. reale netta	10,52	1,00	10,52
bagno p.2	Sup. reale netta	8,72	1,00	8,72
disimpegno p.2	Sup. reale netta	5,40	1,00	5,40
Ripostiglio p.2	Sup. reale netta	1,57	1,00	1,57
camera p. 2	Sup. reale netta	15,79	1,00	15,79
balcone P. 1	Sup. reale netta	5,10	0,30	1,53
balcone P. 1	Sup. reale netta	4,30	0,30	1,29
balcone P. 2	Sup. reale netta	5,10	0,30	1,53
balcone P. 2	Sup. reale netta	4,30	0,30	1,29
Ingresso p.t. e scala	Sup. reale netta	16,85	1,00	16,85
corte con giardino	Sup. reale netta	78,00	0,10	7,80
corte	Sup. reale netta	70,00	0,10	7,00
veranda p.t.	Sup. reale netta	10,00	0,30	3,00
murature	Sup. reale netta	33,96	1,00	33,96
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>336,36</b>		<b>183,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno o c.a., condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: necessitano di qualche intervento manutentivo

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

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

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
Note: necessitano di qualche intervento di manutenzione ordinaria

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: wc, materiale: monocottura, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: gress, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Note: Non funzionante al momento dell'accesso

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con attestato di conformità.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio

Perito: Arch. Mario Di Pasquali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Descrizione **box singolo (per il diritto di superficie)** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del diritto di superficie di box singolo, in villetta a schiera, sito in Licata (Agrigento) nella Via dei Ciliegi, civ. 21.

Composto da Autorimessa e locale deposito a piano terra, con superficie calpestabile di circa 32 m<sup>2</sup> (figura 3);

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **38** (All. A1).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" in comunione legale dei beni (per il diritto di superficie) foglio 100 mappale 2417 subalterno 16, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 35, composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: 175,60.

Coerenze: Spazi pertinenziali a Nord e a Sud; sub. 17 a Est; sub 15 a Ovest.



Figura 3

Note:

Proprietario dell'area è il Comune di Licata.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m..

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente, in forza di D.A. n. 150/DRU del 27.06.2000 con le modifiche introdotte, e successive varianti, l'immobile ricade all'interno della perimetrazione individuata dal "Programma costruttivo Piano Cannelle".

Norme tecniche ed indici:

Ci si riporta a quanto riferito sul punto nel paragrafo che precede.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fig. 4

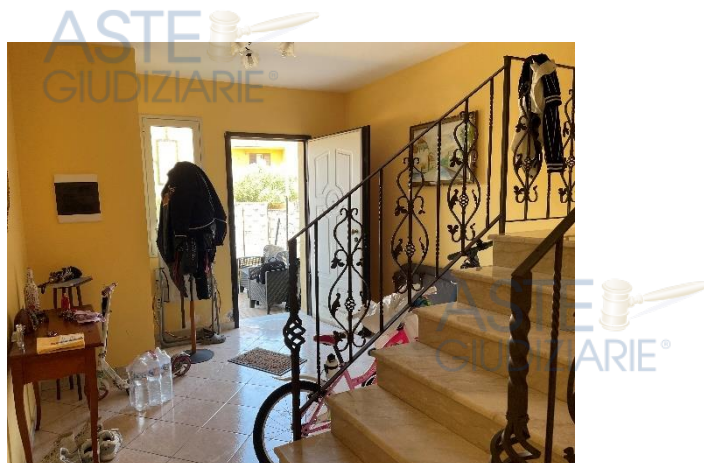


Fig. 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
autorimessa	Sup. reale netta	25,66	1,00	25,66
deposito	Sup. reale netta	6,08	1,00	6,08
murature	Sup. reale netta	6,26	1,00	6,26
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>38,00</b>		<b>38,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno o c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: pareti, materiale: gesso, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola basculante, materiale: acciaio, condizioni: buone.

##### Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con attestato di conformità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è stato scelto il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti, relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc., si è pervenuti a determinare il più probabile valore di mercato illustrato in tabella.

Pare opportuno precisare, inoltre, che nella convenzione stipulata tra la cooperativa che ha realizzato l'insediamento ed il Comune di Licata (All. B2), vengono stabiliti i criteri per la determinazione del prezzo massimo di vendita (successiva alla prima cessione) di un alloggio.

In particolare, *il prezzo massimo di vendita dovrà essere determinato sulla base del costo medio degli appalti dell'I.A.C.P. di Agrigento per l'edilizia economica e popolare, nell'anno in corso maggiorato degli oneri accessori e diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata in base all'epoca di costruzione* (cfr. pag 14 della convenzione allegata sub "B2").

Facendo seguito alla richiesta inoltrata dall'Esperto al fine di poter essere informato sull'ultimo aggiornamento del *costo medio degli appalti dell'I.A.C.P. di Agrigento per l'edilizia economica e popolare* (All. G), l'istituto ha riferito che *<<non esiste il dato richiesto "costo medio degli appalti dell'IACP". L'Ufficio vendita alloggio IACP, all'atto della stima del prezzo di vendita di un alloggio fa riferimento a quanto previsto dalla L. 43/94. Per agevolarla, si allega il Decreto del 13/01/2020 "Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale" >>*.

In mancanza del dato specificamente richiesto dalla convenzione, l'Esperto ha effettuato una simulazione sostituendo, nel calcolo, al costo medio degli appalti dell'I.A.C.P. di Agrigento, il prezzo massimo (€ 1.573,00/m<sup>2</sup>) di cui al D.D.G. n. 007 del 13/01/2020 (All. H), diminuito del 15% per tener conto di eventuali economie progettuali, del 10% a titolo di ribasso d'asta e di un ulteriore 10% in relazione all'età del fabbricato.

Moltiplicando il valore unitario così ottenuto (comprensivo d'IVA) per la superficie utile dell'alloggio, considerata al lordo di box auto e cantina (166 m<sup>2</sup>), si ottiene il prezzo massimo di vendita, come di seguito:

$$1.191,00 \text{ €/ m}^2 \times 166 \text{ m}^2 = \text{€} . 197.706,00.$$

Il costo unitario di nuova edificazione che ha portato a determinare il massimo prezzo di vendita, è risultato maggiore rispetto ai valori medi di mercato riscontrati in zona.

Nel caso di specie, al fine di tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il valore unitario medio di zona per le abitazioni civili (640 €/ m<sup>2</sup>) è stato leggermente ritoccato (coefficiente 1,047) in relazione alle condizioni generali, e alla presenza degli spazi pertinenziali esterni e di un piccolo giardino, mentre relativamente al box auto si è ritenuto di poter applicare, in relazione all'ottimo stato conservativo, un valore leggermente superiore (coefficiente 1,0417) rispetto al valore unitario lordo massimo (480 €/ m<sup>2</sup>) rilevato dall' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (All. L).

Sulla scorta di quanto illustrato nella convenzione, con riferimento agli oneri — peraltro non gravosi — connessi a un eventuale rinnovo della concessione, si è ritenuto infine di poter applicare un'ulteriore riduzione del 5% (coefficiente 0,95), in funzione del diritto oggetto di vendita (superficie) e della durata residua della concessione.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio

Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Fig. 6



Fig. 7

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Licata e O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera	188	€ 116.479,50	€ 116.479,50
B	box singolo	38	€ 18.050,00	€ 18.050,00
			€ 134.529,50	€ 134.529,50

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti e anche in relazione all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Arrotondamenti:

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

- € 13.452,95

€ 0,00

Nessuno

- € 76,55

Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 121.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 07/11/2025  
Codice documento: E002-23-000104-001

il perito  
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Angela Riggio  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali