

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE



Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Licata

N. Gen. Rep. **000111/20**

Giudice Dr. **Federica Bonsangue**
Custode Giudiziario **AVV. Magliarisi Gianluca**

ELABORATO PERITALE



Beni in Licata (Agrigento) via Giovanni XXIII° n.14
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Licata (Agrigento) in via Giovanni XXIII° n. 14.

Composto da un ingresso soggiorno-pranzo, da un wc, da due camere da letto, da una cucina pranzo che da accesso ad una veranda coperta prospiciente la via Riesi (**foto dalla n°1 alla n°11**).

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 171,44

Identificato al catasto fabbricati: i 3,
o
li

Foglio 110 mappale 293 subalterno 15, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale: 151mq Totale: escluse aree scoperte: 142 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano secondo, - rendita: € 464,81, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: ad est confina con altra ditta a nord con via Riesi, ad ovest con via Giovanni XXIII e a sud corte altra ditta.

Note: (**allegato n°7**)

ATTO del 15/07/2008 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.: 25489 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n. 14196.1/2008, Repertorio PI di Agrigento in atti dal 01/08/2008

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade nella sottozona B3, del Vigente Strumento Urbanistico del Comune di Licata. L'immobile prospetta sulla via Giovanni XXIII° angolo via Riesi ubicato nella periferia nord-est della cittadina, a un paio di chilometri dallo svincolo in direzione Gela. La zona è ricca di attività commerciali di vario genere. La via ove è ubicato il fabbricato presenta le caratteristiche di quelle in periferia con palazzi composti da più piani.

La via Giovanni XXIII° si presenta in pendenza e limitrofe aree non edificate. Nelle immediate vicinanze troviamo, punti di rifornimento, supermercati, ecc. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura, di tipo commerciale/residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc. L'immobile di che trattasi consiste, in un appartamento posto a secondo piano, libero da tre lati. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: biblioteca (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungomare di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico della città di Licata.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3 km).

Regularizzabili mediante: **Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la Demolizione di Opere Abusive non Sanabili.**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli Elaborati grafici della D.I.A. del 13-01-2009 avente prot.lla 1913 pratica n.11-09 D.71 (**allegato n°13**), la planimetria catastale (**allegato n°8**) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate in fase di sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince la realizzazione di alcune opere quali:

(A)-Struttura precaria "Tettoia in legno lamellare" posta sull'area uso stenditoio dell'appartamento a secondo piano, prospiciente la via Riasi; occupa una superficie complessiva di circa mq. 27,39 (**foto n°10 e 11**) ed un volume complessivo di mc. 84,90, realizzata in difformità alla DIA, pertanto totalmente abusiva;

(B)-Ampliamento della superficie dell'area uso stenditoio, oggi veranda; occupante una superficie complessiva di circa mq. 4,15 (**foto n°11**) ed un volume complessivo di mc. 10,37 circa realizzata in difformità alla DIA, pertanto totalmente abusiva;

Dette edificazioni poste al secondo piano risultano a servizio della civile abitazione.

Tali opere non risultano sanabili viste le disposizioni previste nel Piano di Recupero del Centro Storico, atte ad evitare che il sottotetto di un fabbricato faccia volume edilizio invece di essere considerato volume tecnico. (**vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°16 e Planimetria delle difformità Urbanistiche allegato n°15**)

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso (**vedi foto n°10 e 11**).

Spese tecniche per la riduzione in pristino dello Stenditoio e oneri Comunali: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata in Giovanni XXIII n. 14, individuato al N.C.E.U. al fg. 110 part.lla 293 sub 14 (oggi sub 15), posto al secondo piano.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità ***Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale*** (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14 e planimetria catastale allegato n°8**)

Il terrazzo censito in Catasto è stato coperto con una struttura in legno e manto di tegole in cotto diventando una Veranda, con accesso dal vano adibito ad ingresso-soggiorno, da una camera da letto e dalla cucina-pranzo, tale variazione rientra nella casistica prevista dalla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Vista la **circolare 2/2010** del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, che fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dal **comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010**. Visto quanto in essa precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita; la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

In questo caso si ritiene opportuno **non** procedere alla stesura della regolarizzazione catastale con pratica Docfa in Variazione perché si tratta di una difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata in Giovanni XXIII n. 14, individuato al N.C.E.U. al fg. 110 part.lla 293 sub 15, posto al secondo piano.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

pur trattandosi di edilizia pluri-familiare non esistono spese

condominiali non quietanzate per come dichiarato dai proprietari

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata in Giovanni XXIII n. 14, individuato al N.C.E.U. al fg. 110 part.IIa 293 sub 14 (oggi sub 15), posto al secondo piano.

6.2 Precedenti proprietari:

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato a Licata in Giovanni XXIII n. 14, individuato al N.C.E.U. al fg. 110 part.IIa 293 sub 501, posto al primo piano, con stacco di area per un futuro secondo piano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 11/2009 -D.71 per lavori di ristrutturazione per il recupero volumetrico a scopo residenziale ai sensi dell'art. 18 della L.R.n. 4/2003 del sottotetto del fabbricato sito in Licata in via Riesi angolo via Giovanni XXIII, in Catasto al fg. 110 mappale 293 sub 14

(allegato n°11 e 13)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 14 dicembre 2022 prot. 65570/2022 del 15-12-22, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, copie della suddetta D.I.A. del 13-01-2009, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copia della suddetta documentazione, che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata in Giovanni XXIII n.14 angolo via Riesi, individuato al N.C.E.U. al fg. 110 part.IIa 293 sub 14 (oggi sub 15), posto al secondo piano.



P.F. n. 85/1999 per lavori di realizzazione di una copertura con ampliamento di volume del

Concessione Edilizia presentata in data 08/04/1999- n. prot. 2209 avente Prov. Dirigenziale n°780 del 11-04-2000, rilasciata in data 11/04/2000-n. prot. avente C.E. n. 51/2000.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata (**allegato n°11 e 12**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 14 dicembre 2022 prot. 65570/2022 del 15-12-22, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, copie della suddetta C.E., il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copia della suddetta documentazione, che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata in Giovanni XXIII n. 14, individuato al N.C.E.U. al fg. 110 part.IIa 293 sub 14 (oggi sub 15), posto al secondo piano.

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Licata (Agrigento) in via Giovanni XXIII° n. 14.

Composto da un ingresso soggiorno-pranzo, da un wc, da due camere da letto, da una cucina pranzo che da accesso ad una veranda coperta prospiciente la via Riesi (**foto dalla n°1 alla n°11**).

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 171,44

Foglio **110** mappale **293** subalterno **15**, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale: 151mq Totale: escluse aree scoperte: 142 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano secondo, - rendita: € 464,81, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: ad est confina con altra ditta a nord con via Riesi, ad ovest con via Giovanni XXIII e a sud corte altra ditta.

Note: (**allegato n°7**)

ATTO del 15/07/2008 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.: 25489 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n.14196.1/2008, Repertorio PI di Agrigento in atti dal 01/08/2008

Il Secondo piano dell'edificio è stato costruito nel 2000, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n. 14, ha un'altezza interna di circa ml. 2,70 in media.

(**allegati catastali n°4, 5, 6, 7 e 8**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27/06/2000 L'immobile è identificato nella Sottozona "B3" Parte urbana consolidata di completamento e ristrutturazione (**Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°9 e 10**)

Norme tecniche ed indici: Definizione sottozona B3: parte urbana consolidata di completamento e di ristrutturazione.

Modalità attuative: come B1.

Estensione minima della lottizzazione: 3.000 mq.

Indici Urbanistici ed Edilizi:

- Indice di edificabilità = 3 mc./mq;
- Altezza massima = 11,50 ml.
- n. elevazioni fuori terra = 3
- Rapporto di copertura = 0.50 mq/mq
- Distanza dai confini del lotto = 0,00ml. o ml. 5,00
- Distanza dai confini stradali = //
- Distanza dal lotto minimo = //
- Distanza dai fabbricati o da pareti finestrate = ml. 10,00

- Indice di piantumazione = 20 P/ha
Tipologie consentite : libere

Soggetta alle prescrizioni del Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico tra il bacino del fiume Gela e il bacino del torrente Comunelli, approvato con D.P.n. 121/serv.5°/S.G. del 10-04-2007.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	171,44	1,00	171,44
	Sup. reale netta	146,67	1,00	146,67
	Sup. reale lorda	171,44		171,44
	Sup. reale netta	146,67		146,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solai in laterocemento, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: unica falda, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Li Vigni, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: wc, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Rognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 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.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Condizionamento:

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

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

(Allegato n°17)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTR 14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche.

Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "D"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 91,82 kWh/m² *anno**.

Trasmesso all'ENEA Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana in data **02 gennaio 2023**, che ha attribuito un codice IDENTIFICATIVO: 20230102-084021-67273 VALIDO FINO AL 02/01/2033.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Licata,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:



- **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

- **Mediatori Locali**

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°11)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B3 del Comune di Licata), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 120.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 120.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 120.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14)

Per quanto riguarda l'immobile uso civile abitazione in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 700,00 al mq di superficie lorda.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	171,44	€ 700,00	€ 120.008,00
- Valore corpo:			€ 120.008,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 120.008,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 120.008,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	171,44	€ 120.004,00	€ 120.004,00

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:

€ 18.000,60

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione di opere abusive (allegato n. 16)

€ 8.324,92



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
Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 93.678,48

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 90.678,48

Relazione lotto 001 creata in data 05/01/2023
Codice documento: E002-20-000111-001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

