



Esecuzione Forzata



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

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Licata

N. Gen. Rep. 136/2021

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone

Custode Giudiziario Avv.to Maria Concetta Principato

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1698°
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTFNC76M20G273D*

*Con studio in Favara (AG), via Luigi Pirandello n.63
PEC: francescocastelluccio@ingpec.eu*



Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**Beni in Licata (Agrigento) Via Dainotto n.54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento)
Via Don Giacomo Dainotto n.54.

Composto da:

- Un salotto/soggiorno
- Una cucina non abitabile
- Un WC
- Due stanze da letto
- Un ripostiglio

Posto al piano secondo fuori terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **163,42**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Licata, foglio 100, particella 2419, subalterno 4, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 135 mq (142 mq comprese le aree scoperte), composto da vani 5,5 Vani, posto al piano 2,

- rendita: € 355,06,

- registrata all'UTE con la scheda AG0341922.

Coerenze: Nord: Altra proprietà

Est: Via Filippo Labiso

Sud: Via Don Giacomo Dainotto

Ovest: Part. 2148.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), centro commerciale (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), stadio (ottimo), polizia (ottimo), supermercato (ottimo).

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

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
Collegamento alla rete dati in fibra ottica, gas metano.



Caratteristiche zone limitrofe:	sono residenziali e commerciali I principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Canicattì, Gela; le attrazioni paesaggistiche presenti sono la Scala dei Turchi, la Riserva di Torre Salsa, Torre di Gaffe; le attrazioni storiche presenti sono la Valle dei Templi di Agrigento, il Castello di Falconara.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (200), autobus (2), autostrada (70), ferrovia (5), porto (3), superstrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta di proprietà di "A" e "B" per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e vuoto da mobilia. Non era funzionante l'allaccio elettrico e quello del metano. Le chiavi erano nella disponibilità di "A".

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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di "M", con domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Marangio via Palestro 418 97019 Vittoria (RG), contro "B" per 1/2 di piena proprietà, a firma di Giudice di Pace di Licata, in data 17/11/2011, ai nn. 127, iscritto a Agrigento in data 18/03/2013, ai nn. 240/5670.

importo ipoteca: 5.000,00

importo capitale: 3.359,08

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/1973, a favore di **SERIT SICILIA SPA DI AGRIGENTO**, contro "A" per 1/2 di piena proprietà, a firma di Pubblico Ufficiale Serit Sicilia Spa di Agrigento, in data 27/05/2010, ai nn. 57914/2009, iscritto a Agrigento in data 13/07/2010, ai nn. 2213/16567.

importo ipoteca: 121.339,12

importo capitale: 60.669,56



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA SAN FRANCESCO - CREDITO COOPERATIVO SEDE DI CANICATTI**, contro "A" e "B" ciascuno per 1/2 di piena proprietà, a firma di notaio Abbruscato Salvatore di Canicatti in data 30/10/2006, ai nn. 54143/15824, iscritto a Agrigento in data 03/11/2006, ai nn. 6926/28855.

importo ipoteca: 60.000,00
importo capitale: 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Fondo di garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo contro "A" e "B" ciascuno per 1/2 di piena proprietà, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 18/10/2021, ai nn. 1957, trascritto a Agrigento in data 23/12/2021, ai nn. 19728/22915.

Riferito limitatamente a: NCEU di Licata fgl.100 p.lla 2419 sub.4, VIA DAINOTTO n° 54, a/3 - appartamento di tipo economico; posto al piano 2°.

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:

Per l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione sono state presentate tre istanze di condono edilizio, essendo lo stesso costruito abusivamente in tre differenti periodi. La **P.E. n. n.144431** per lavori di Costruzione riguarda il secondo piano in elevazione sito in Licata (AG) via Dainotto n.54 ed è intestata a Comune di Licata. Trattasi di condono edilizio tratto dalla legge 725/94. La pratica è stata presentata in data 30/03/1995 - n. prot. 2515/95. La pratica fa seguito alle precedenti pratiche di condono edilizio per il piano terra e piano primo, rispettivamente al n.36625 del 30/09/1986 prot.3822/86 e n.9136 del 28/02/1995 prot.2328/95. Ad oggi le concessioni edilizie in sanatoria non sono ancora state rilasciate da parte del Comune di Licata.

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, sono presenti alcune difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti. Le dimensioni dell'immobile sono maggiori rispetto a quelle denunciate in catasto Tali difformità dovranno essere soggette a regolarizzazione 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1/2 di piena proprietà di "A" ed 1/2 di piena proprietà di "B" in comunione dei beni (contro 1/2 di piena proprietà di "C" ed 1/2 di piena proprietà di "D" in comunione dei

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

beni), proprietari dal 30/10/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvatore Abbruscato in data 30/10/2006, ai nn. 54142/15823, trascritto a Agrigento in data 03/10/2006, ai nn. 19534/28854 (atto soggetto a voltura catastale). La parte venditrice dichiarava che il bene era pervenuto a se per costruzione realizzata sopra terreno acquistato con atto del 26/03/1981, ricevuto dal notaio Giuseppe Navarra di Licata, trascritto ad Agrigento il 24/07/1981 al r.p. 6293. Infine i venditori dichiaravano che l'immobile era stato costruito abusivamente e che per lo stesso era stata presentata al sindaco del Comune di Licata domanda di sanatoria in data 30/03/1995, protocollo n.14431.

Riferito limitatamente a: NCEU di Licata fgl.100 p.lla 2419 sub.4, VIA DAINOTTO n° 54, fabbricato in corso di costruzione; posto al piano 2°.

6.2 Precedenti proprietari:

1/2 di piena proprietà di “C” ed 1/2 di piena proprietà di “D” in comunione dei beni (contro 1/2 di piena proprietà di “E” ed 1/2 di piena proprietà di “F” in comunione dei beni) proprietari dal 09/10/2003 al 30/10/2006, in forza di atto giudiziario - sentenza costitutiva di diritti reali, a firma di Tribunale di Agrigento - Sez. Distaccata di Licata in data 10/12/2002, ai nn. 224/2002, trascritto a Agrigento in data 09/10/2003, ai nn. 17025/19532, (atto soggetto a voltura catastale). “E” ed “F” erano proprietari del terreno oggetto di sentenza costitutiva di diritti reali r.p.17025 per giusti titoli ultraventennali.

Riferito limitatamente a: NCT di Licata fgl.100 p.lla 2374, terreno ca 32, precedente identificata da fgl.100 p.lla 797.

1/2 di piena proprietà di “C” ed 1/2 di piena proprietà di “D” in comunione dei beni (contro 1/4 di piena proprietà di “G”, 1/4 di piena proprietà di “H”, 1/4 di piena proprietà di “I” e 1/4 di piena proprietà di “L”) proprietari da data antecedente al ventennio al 09/10/2003, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Navarra in data 26/03/1981, trascritto a Agrigento in data 24/04/1981, ai nn. 6293/7099.

Riferito limitatamente a: NCT di Licata fgl.100 p.lla 1266, terreno Are 1 Ca 20.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n.144431 per lavori di Costruzione di un piano secondo in elevazione, sito in Licata (AG), via Don Giacomo Dainotto n.54, la pratica è intestata al Comune di Licata. La pratica riguarda un condono edilizio tratto dalla legge 725/94 ed è stata presentata in data 30/03/1995 - n. prot. 2515/95. La pratica fa seguito alle precedenti pratiche di condono edilizio per il piano terra e piano primo, rispettivamente al n.36625 del 30/09/1986 prot.3822/86 e n.9136 del 28/02/1995 prot.2328/95.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) Via Don Giacomo Dainotto n.54.

Composto da:

- Un salotto/soggiorno
- Una cucina non abitabile
- Un WC
- Due stanze da letto
- Un ripostiglio

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Posto al piano secondo fuori terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **163,42**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Licata, foglio 100, particella 2419, subalterno 4, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 135 mq (142 mq comprese le aree scoperte), composto da vani 5,5 Vani, posto al piano 2,

- rendita: € 355,06,

- registrata all'UTE con la scheda AG0341922.

Coerenze: Nord: Altra proprietà

Est: Via Filippo Labiso

Sud: Via Don Giacomo Dainotto

Ovest: Part. 2148.

L'edificio è stato costruito nel 1980 (piano terra), completato nel 2003 (piano primo) e nel 2009 (piano secondo) e mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 54 di via Don Giacomo Dainotto, con il n.3 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

APE:

per l'immobile oggetto di esecuzione non è stata rilevata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Si è proceduto alla redazione dello stesso che è stato accatastato sul Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (<https://www.apesicilia.enea.it/>) in data 27/06/2023, al n. 20230627-084021-28061

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.12 del 18/02/1997, zone edificate di completamento di tipo B, sottozona B3 parte urbana consolidata di completamento e di ristrutturazione, ovvero zona residenziale consolidata e/o di saturazione e di completamento. Sono le zone prevalentemente residenziali dei centri edificati, prive di rilevanti valori storico-artistici od ambientali e che non necessitano di vistose trasformazioni urbanistiche d edilizie; nonchè le zone in via di sviluppo al contorno dei Centri edificati, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta. Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento o di saturazione. Il PRG ne conferma di massima, per detti isolati, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, il PRG prevede di assoggettarlo ad un PA (di riassetto o di ristrutturazione urbanistica) promosso dall'AC o dai privati interessati.

Modalità d'intervento.

- Con singola CONC. - Con CONC,. ed impegnativa (di assunzione degli oneri, di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione), nelle zone la cui edificabilità richieda la realizzazione di opere urbanizzative mancanti o comporti la cessione di aree (per servizi pubblici o per altri motivi).
- Con PR o PA preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica indicate dal PRG o deliberate successivamente dall'AC.
- Indici urbanistici e parametri edilizi
 - Ivf. = 3.0 mc/mq.
 - h. max = 11.50 mt.

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- n. elevazione f.t. = 3
- Rc. = 0.50 mq/mq.
- Distanze:
- dai fabbricati = 10.000 mt.
- dai conf. del lotto = 0,00 o 5.00 mt.
- dai conf. stradali = //
- lotto minimo = //
- Ip = 20 P/ha.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale equivalente
Balconi	Sup. reale lorda	23,60	0,25	5,90
Cucina	Sup. reale lorda	9,90	1,00	9,90
Soggiorno/salotto	Sup. reale lorda	61,70	1,00	61,70
WC	Sup. reale lorda	14,22	1,00	14,22
Ripostiglio	Sup. reale lorda	8,41	1,00	8,41
Stanza da letto	Sup. reale lorda	18,50	1,00	18,50
Stanza da letto	Sup. reale lorda	27,09	1,00	27,09
	Superficie reale lorda	163,42	Superficie commerciale	145,72

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: in corrispondenza dei telai.
- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: conglomerato cementizio.
Riferito limitatamente a: in corrispondenza della muratura portante.
- Strutture verticali:* materiale: c.a.,
condizioni: ottime.
- Strutture verticali:* materiale: muratura,
condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: c.a.,
condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele,
condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
servoscala: assente,
condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a.,
condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio,
protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio,
condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello,
condizioni: ottime.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: inesistente,
condizioni: buone.



Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni in tufo,
coibentazione: inesistente,
rivestimento: intonaco di cemento,
condizioni: ottime.

Pareti interne: rivestimento: intonaco plastico,
condizioni: scarse
Riferito limitatamente a: stanze da letto, dove sul soffitto e sulle pareti si trovano rilevanti tracce di muffa probabilmente dovute ad infiltrazioni dal manto di copertura.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès,
condizioni: ottime.

Pavim. Esterna: materiale: marmo,
condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: in corrispondenza del vano scale.

Plafoni: materiale: stucco spatolato,
condizioni: ottime.

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

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

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente,
materiale: alluminio,
accessori: senza maniglione antipanico,
condizioni: ottime.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio,
condizioni: ottime, c
onformità: da collaudare.

Condizionamento: tipologia: autonomo,
alimentazione: metano,
rete di distribuzione: tubi in rame,
diffusori: convettori,
condizioni: ottime,
conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: sottotraccia,
alimentazione: metano, r
ete di distribuzione: tubi in rame,
condizioni: ottime,
conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia,
tensione: 220V,
condizioni: ottime,
conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: mista,
rete di smaltimento: tubi in PVC,
recapito: collettore o rete comunale,
ispezionabilità: impossibile,
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno



Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona di interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi. L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento. Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, procedure esecutive su immobili simili nel comune di riferimento o limitrofi reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Licata. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Agrigento, Licata,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- UTC di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 - Agenzia Immobiliare Holidays, corso Umberto 112, Licata (AG), Sicilia, 92027,
 - Agenzia Immobiliare Vedda, via campobello 11, Licata (AG), Sicilia, 92027,
 - Borsino immobiliare.
- 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

Stima sintetica comparativa parametrica:

Partendo dal prezzo medio di vendita, l'immobile è stato valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. Essendo una costruzione di tipo abitativo, è di recente completamento, si trova in uno stato di conservazione buono/ottimo. L'u.i.u si trova al piano secondo, è presente un ampio balcone, oltre alla vicinanza al centro commerciale alle arterie stradali di collegamento della zona ed al centro del comune, alla presenza di parcheggi ampi e alla immediata disponibilità dello stesso. Questi parametri consentono di utilizzare i coefficienti di equivalenza, che moltiplicati portano al valore:

1, 30

Prezzo medio di vendita per unità di sup. commerciale equivalente: €/mq 604,00

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Balconi	5,90	€ 604,00	€ 3.563,60
Cucina	9,90	€ 604,00	€ 5.979,60
Soggiorno/salotto	61,70	€ 604,00	€ 37.266,80
WC	14,22	€ 604,00	€ 8.588,88
Ripostiglio	8,41	€ 604,00	€ 5.079,64
Stanza da letto	18,50	€ 604,00	€ 11.174,00

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Stanza da letto	27,09	€ 604,00	€ 16.362,36
	145,72	€ 604,00	€ 88.014,88

- Valore corpo:	€ 88.014,88
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 88.015,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 88.015,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	163,42	€ 88.015,00	€ 88.015,00

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:

€ 13.202,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Regolarizzazione mappa 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

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta non divisibile essendo presente un solo accesso tramite corpo scala interno.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 73.812,75

Relazione lotto 001 creata in data 27/06/2023
Codice documento: E005-21-000135-21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio