



---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE



**Esecuzione Forzata**  
**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
contro  
**XXXXXX**



Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Licata

N. Gen. Rep. **000141/22**



**Giudice Dr. Matteo De Nes**  
**Custode Giudiziario Avv. Gaspare Lombardo**



**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MNCNGL65S16B6020 - P.Iva 01743510842*



*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*

*email: angelo.monachello@virgilio.it*



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



**Beni in Licata (Agrigento) oggi via Degli Aranci n°4  
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato in Licata (Agrigento) C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci n°4.

Composto da un piano terra con ingresso e vano scala, un primo piano composto da un disimpegno, un soggiorno, una cucina pranzo ed un wc ed un secondo piano composto da un disimpegno, tre camere da letto, un wc. ed un ripostiglio. **(dalla foto n°1 alla foto n°9)**

**Posto al piano terra, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 164,64**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxx, xxxxxxxx,

c.f. xxxxxxxxxx, proprietà SUPERFICIARIA 1/1, in regime di separazione dei beni e COMUNE di LICATA con sede in Licata partita iva 81000410845 proprietà per l'area per 1000/1000.

Foglio **100** mappale **2283** subalterno **56**, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale 123mq, totale escluso aree scoperte 118 mq, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T, 1, 2, - rendita: € 581,01, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord e a Sud confina con corte privata part.Ila 2283 sub 10, ad est ed ad ovest con altra ditta.

Note: **(allegato n°16)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-08-2008 Trascrizione n. 21018/2008 in atti dal 22/08/2008 Repertorio n. 56820 Rogante: ABBRUSCATO SALVATORE Sede: CANICATTI' Registrazione: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

**A.1. Corte e portico benefabbricati:** Foglio 100 mappale 2283 subalterno 10, categoria **comune non censibile:** bene comune non censibile corte e portico.

Coerenze: a sud con via degli aranci, a nord con altra ditta sub 22 ad est con altra ditta sub 11 ed ad ovest con altra ditta sub 9.

Note: **allegato n°17**

**B.** Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di garage-cantina ubicato in Licata (Agrigento) C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci n°4.

Composto da un piano terra costituito da un garage ed una piccola cantina. **(dalla foto n°1 alla foto n°6)**

**Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx,

c.f. xxxxxxxx, proprietà SUPERFICIARIA 1/1, in regime di separazione dei beni e COMUNE di LICATA con sede in Licata partita iva 81000410845 proprietà per l'area per 1000/1000. Foglio **100** mappale **2283** subalterno **33**, categoria C/6, classe 2, composto da 33 MQ., posto al piano terra, - rendita: € 170,43, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord e sud confina con corte privata part.Ila 2283/10, ad est ed ad ovest con altra ditta

Note: **(allegato n°25)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-08-2008 Trascrizione n. 21018/2008 in atti dal 22/08/2008 Repertorio n. 56820 Rogante: ABBRUSCATO SALVATORE Sede: CANICATTI' Registrazione: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare e foto A, B)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade all'interno della perimetrazione del programma costruttivo Piano Cannelle nel comparto R (L.R. n. 79 del 20-12-1975) dell'abitato del Comune

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



di Licata.

La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria e rete stradale, etc. A circa 3 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 115 in direzione Agrigento.

Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed istituti scolastici. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

I beni in perizia, sono un fabbricato composto da un piano Terra un Primo ed un Secondo Piano adibito a civile abitazione ed un garage cantina posto a Piano Terra, entrambe interessate dalla presente procedura esecutiva. Le unità immobiliari (sub 56 e 33) prospettano su di una corte esclusiva bene comune non censibile sub 10 recintata e pavimentata.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni '90, libero da due lati.

Il fabbricato è composto da tre elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Degli Aranci.

L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni, il vano scala a rampe parallele è posto all'interno ed è munito di citofono perfettamente funzionante.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), scuola media superiore (sufficiente), polizia (buono), ospedali (ottimo), farmacie (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: Valle dei Templi di Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico di LICATA.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario del bene. Il fabbricato alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presenta abitato dalla famiglia dell'esecutata.

### 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 (Attiva) derivante da Contratto di mutuo fondiario del 18-10-1999 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., SEDE A SIENA IN PIAZZA SALIMBENI N°3 C.F. 00884060526**, contro **proprietà SUPERFICIARIA 1/1, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx**, proprietà SUPERFICIARIA 1/1, a firma di notaio Abbruscato

Savatore da Canicattì in data 18/10/1999 ai nn. 41777 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/09/2019 ai nn. 14944/1234

importo ipoteca: € 3.516.038,57

importo capitale: € 1.758.019,28

**trattasi di ipoteca in rinnovazione (vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Immobili, ubicati nel territorio di Licata in C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci, distinto in catasto al fg. 100 part.IIa 2283 sub 56, 33 e Appezamento di terreno ubicato in territorio del Comune di Licata in c.da

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



Piano Cannelle , dell'estensione di mq. 4894, iscritto al Catasto terreni al fg. 100 part.IIe 1962, 1965, 1967, 2020, 2022 e 2059.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo fondiario del 18-10-1999 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., SEDE A SIENA IN PIAZZA SALIMBENI N°3 C.F. 00884060526, contro , proprietà SUPERFICIARIA 1/1**, a firma di notaio Abbruscato Salvatore da Canicattì in data 18/10/1999 ai nn. 41777, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/09/2019 ai nn. 14945/1235

importo ipoteca: € 3.516.038,57

importo capitale: €1.758.019,28

**trattasi di ipoteca in rinnovazione (vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Immobili, ubicati nel territorio di Licata in C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci, distinto in catasto al fg. 100 part.IIa 2283 sub 56, 33 e Appezamento di terreno ubicato in territorio del Comune di Licata in c.da Piano Cannelle , dell'estensione di mq. 4894, iscritto al Catasto terreni al fg. 100 part.IIe 1962, 1965, 1967, 2020, 2022 e 2059.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, c.f. 05828330638 contro xxxxxxx, proprietà SUPERFICIARIA 1/1 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 09/12/2022 ai nn. 2380/2022 rep. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 13/03/2023 ai nn. 4809/4173

**(vedi allegato di cancelleria)** Riferito limitatamente a: Immobili, ubicati nel territorio di Licata in C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci, distinto in catasto al fg. 100 part.IIa 2283 sub 56,33 e 10.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna Difformità.**

Riferito limitatamente a: Immobili, ubicati nel territorio di Licata in C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci, distinto in catasto al fg. 100 part.IIa 2283 sub 56, 33 e 10.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Immobili, ubicati nel territorio di Licata in C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci, distinto in catasto al fg. 100 part.IIa 2283 sub 56, 33 e 10.

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

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



xxxxxxx, proprietà SUPERFICIARIA 1/1, in regime di separazione dei beni e COMUNE di LICATA con sede in Licata partita iva 81000410845 proprietà per l'area per 1000/1000 proprietario dal 20/08/2008 ad oggi in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma di Salvatore Abbruscato, notaio in Canicattì in data 20/08/2008 ai nn. 56820 di rep. e n. 17417 di racc. registrato a Canicattì in data 21/08/2008 ai nn. 2683, S.1T trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 22/08/2008 ai nn. 21020/15517

(allegato n°01)

Riferito limitatamente a: Immobili, ubicati nel territorio di Licata in C.da Piano Cannelle, oggi via Degli Aranci, distinto in catasto al fg. 100 part.IIa 2283 sub 56, 33 e 10.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxxxxxxxxx proprietà SUPERFICIARIA 1/1, e COMUNE di LICATA con sede in Licata partita iva 81000410845 proprietà per l'area per 1000/100 proprietario da data antecedente il ventennio al 20/08/2008 in forza di atto di convenzione edilizia a firma di Salvatore Abbruscato, notaio in Licata in data 03/07/1997 ai nn. 37244 registrato a Licata in data 16/07/1997 ai nn. 542-S1°, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 14/07/1997 ai nn. 10931/9779

(allegato n°02)

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno ubicato in territorio del Comune di Licata in c.da Piano Cannelle, dell'estensione di mq. 4.894, iscritto al Catasto terreni al fg. 100 part.IIe 1962, 1965, 1967, 2020, 2022 e 2059

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 139/97 avente C.E. n°141/98 e successive varianti** per lavori di costruzione di n°23 alloggi da edificare a Licata contrada Piano Cannelle, nell'ambito del programma costruttivo, fg.100 part.IIe 1962, 1965, 1967, 2020, 2022 e 2059 intestata a xxxxxx. Concessione Edilizia presentata in data 14/07/1997- n. prot. 4790, rilasciata in data 11/11/1998- n. prot. C.E. n°141/98

(allegato n°3, 4, 5 e 6)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 18 maggio 2024, prot. n.88/2024, al Comune di Licata, copie della C.E., il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno ubicato in territorio del Comune di Licata in c.da Piano Cannelle, dell'estensione di mq. 4.894, iscritto al Catasto terreni al fg. 100 part.IIe 1962, 1965, 1967, 2020, 2022 e 2059

**P.E. n. 216/263/2002, avente C.E. in Variante posiz.n°9/02** per lavori di Variante alla C.E. n°141/98 consistente nelle modifiche relative alla distribuzione interna dei singoli alloggi composti da n°23 alloggi da edificare a Licata contrada Piano Cannelle, nell'ambito del programma costruttivo, fg. 100 part.IIe 1962, 1965, 1967, 2020, 2022 e 2059 intestata a xxxxxx. Concessione Edilizia in Variante presentata in data 30/04/2002- n. prot. 216/263 rilasciata in data 07/05/2002- n. prot. C.E. in variante posiz. n°9/02, l'Agibilità è stata rilasciata in data 21/04/2006- n. prot. 10.358, avente Determina Dirigenziale n.440

(allegato n°3, 4, 5, 7 e 8)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 18 maggio 2024, prot. n.88/2024, al Comune di Licata, copie della C.E., il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno ubicato in territorio del Comune di Licata in c.da Piano Cannelle, dell'estensione di mq. 4894, iscritto al Catasto terreni al fg. 100 part.IIe 1962, 1965, 1967, 2020, 2022 e 2059

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello

5 di 11



Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 83 (di cui restanti 99) di appartamento sito in Licata (Agrigento) frazione C.da Piano Cannelle oggi via Degli Aranci n°4.

Composto da un piano terra con ingresso e vano scala, un primo piano composto da un disimpegno, un soggiorno, una cucina pranzo ed un wc ed un secondo piano composto da un disimpegno, tre camere da letto, un wc. ed un ripostiglio. **(dalla foto n°1 alla foto n°9)**

**Posto al piano terra, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 164,64**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxx, xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, proprietà SUPERFICIARIA 1/1, in regime di separazione dei beni e COMUNE di LICATA con sede in Licata partita iva 81000410845 proprietà per l'area per 1000/1000.

Foglio **100** mappale **2283** subalterno **56**, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale 123mq, totale escluso are scoperte 118mq, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T, 1, 2, - rendita: € 581,01, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord e a Sud confina con corte privata part.lla 2283 sub 10, ad est ed ad ovest con altra ditta



Note: **(allegato n°16)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-08-2008 Trascrizione n. 21018/2008 in atti dal 22/08/2008 Repertorio n. 56820 Rogante: ABBRUSCATO SALVATORE Sede: CANICATTI' Registrazione: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

L'edificio è stato costruito nel 1997, ristrutturato nel 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4, ha un'altezza interna di circa 2.70 ml. per piano.

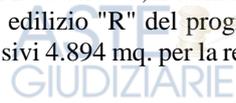
**(vedi allegati catastali n°13,14,15,16,17 e 18)**

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27-06-2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti. l'immobile è identificato nella zona Programma Costruttivo Piano Cannelle comparto edilizio "R" (L.R. n°79 del 20/12/1975).

**(allegati n°9, 10, 11 e 12)**

Norme tecniche ed indici: In data 26.11.1996 , con delibera di C.C. n.81 , ai sensi dell'art.3 del D.L. n.115 del 02-05-1974 convertito in LEGGE n.247 del 27-06-1974 , il Comune di Licata ha assegnato alla cooperativa il diritto di superficie sul comparto edilizio "R" del programma costruttivo (unità edilizie da R/3 A R/13 e da R/15 a R/26) per complessivi 4.894 mq. per la realizzazione di 14.110,16 mc.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione piano terra	Sup. reale netta	15,62	1,00	15,62
	Sup. reale lorda	20,84	1,00	20,84
	Volume reale	62,52	1,00	62,52
civile abitazione primo piano	Sup. reale netta	62,45	1,00	62,45
	Sup. reale lorda	71,90	1,00	71,90
	Volume reale	215,70	1,00	215,70
civile abitazione piano secondo	Sup. reale netta	61,91	1,00	61,91
	Sup. reale lorda	71,90	1,00	71,90
	Volume reale	215,70	1,00	215,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>164,64</b>		<b>164,64</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>139,98</b>		<b>139,98</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>493,92</b>		<b>493,92</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi, condizioni: buone.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello





<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio anodizzato, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente blindato, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**  
**(Allegato n°21)**

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 CTI R14:2013 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

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello

7 di 11



*Termico:*

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 "E"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 80,14 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**.

Si fa presente che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto di impianto e di controlli di efficienza energetica, e poiché, secondo le disposizioni del nuovo portale ENEA del dipartimento energetico, la registrazione dell'APE è subordinata alla presenza del libretto dell'impianto termico, ad oggi l'APE viene depositato in allegato alla presente perizia in attesa di registrazione dopo la redazione del suddetto libretto ad opera di un tecnico impiantista regolarmente iscritto nell'elenco del Dipartimento Regionale dell'Energia dei soggetti installatori/manutentori di impianti termici della Regione Siciliana.

**Accessori:**

**A.1. Corte e portico benefabbricati:** foglio **100** mappale **2283** subalterno **10**, categoria bene **comune non censibile** comune non censibile corte e portico.

Coerenze: a sud con via Degli Aranci, a nord con altra ditta sub 22 ad est con altra ditta sub 11 ed ad ovest con altra ditta sub 9.

Note: allegato n°17 allegato n°20 e foto dalla n°1 alla n°5, è posto al piano terra, è composto da un portico di mq. 9,57 e da una corte di mq.133,56.

Sviluppa una superficie complessiva di 143,13

Destinazione urbanistica: Programma Costruttivo Piano Cannelle comparto edilizio "R" (L.R. n°79 del 20/12/1975). **(allegato n°22)**

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Descrizione **garage-cantina** di cui al punto **B**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 83 (di cui restanti 99) di garage-cantina ubicata in Licata (Agrigento), C.da Piano Cannelle oggi via Degli Aranci n°4.

Composto da un piano terra costituito da un garage ed una piccola cantina. **(dalla foto n°1 alla foto n°6) Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx, proprietà SUPERFICIARIA 1/1, in regime di separazione dei beni e COMUNE di LICATA con sede in Licata partita iva 81000410845 proprietà per l'area per 1000/1000.

Foglio **100** mappale **2283** subalterno **33**, categoria C/6, classe 2, composto da 33 MQ., posto al piano terra, - rendita: € 170,43, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord e sud confina con corte privata part.lla 2283/10, ad est ed ad ovest con altra ditta Note: **(allegato n°25)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-08-2008 Trascrizione n. 21018/2008 in atti dal 22/08/2008 Repertorio n. 56820 Rogante: ABBRUSCATO SALVATORE Sede: CANICATTI' Registrazione: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

L'edificio è stato costruito nel 1997, ristrutturato nel 2008

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello

8 di 11



L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4, ha un'altezza interna di circa 2.70 ml.  
(vedi allegati catastali n°22, 23, 24, 25 e 26)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27-06-2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti. L'immobile è identificato nella zona Programma Costruttivo Piano Cannelle comparto edilizio "R" (L.R. n°79 del 20/12/1975).

(allegati n°9,10,11 e 12)

Norme tecniche ed indici: In data 26.11.1996, con delibera di C.C. n.81, ai sensi dell'art.3 del D.L. n.115 del 02-05-1974 convertito in LEGGE n.247 del 27-06-1974, il Comune di Licata ha assegnato alla cooperativa il diritto di superficie sul comparto edilizio "R" del programma costruttivo (unità edilizie da R/3 A R/13 e da R/15 a R/26) per complessivi 4.894 mq. per la realizzazione di 14.110,16 mc.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage-cantina piano terra	Sup. reale netta	32,04	1,00	32,04
	Sup. reale lorda	39,48	1,00	39,48
	Volume reale	118,44	1,00	118,44
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>39,48</b>		<b>39,48</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>32,04</b>		<b>32,04</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>118,44</b>		<b>118,44</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: scuretti, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: saracinesca, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

## Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**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

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



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:

-Vedda L. via Campobello n°11

-Agenzia Immobiliare di Saccomando Anna Lisa, via Sante Buoni n. 21;

**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 dell'appartamento dalla n°1 alla n°9)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade nel Programma Costruttivo Piano Cannelle comparto edilizio "R" 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.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€124.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€134.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€112.343,43</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°19)**

Per quando riguarda l'appartamento 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 **€ 750,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione piano terra	20,84	€750,00	€15.630,00
civile abitazione primo piano	71,90	€750,00	€53.925,00
civile abitazione piano secondo	71,90	€750,00	€53.925,00
	<b>164,64</b>		<b>€123.480,00</b>

- Valore corpo:	<b>€123.480,00</b>
- Valore accessori:	<b>€10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€133.480,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€111.907,48</b>

### B. garage-cantina

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello

**(foto del garage cantina dalla n°1 alla n°6)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade nel Programma Costruttivo Piano Cannelle comparto edilizio "R" 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:	€18.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€18.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€15.090,91

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°27)

Per quando riguarda il garage-cantina 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 € 450,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage-cantina piano terra	39,48	€450,00	€17.766,00
- Valore corpo:			€17.766,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€17.766,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€14.894,73

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>appartamento con annessa corte e portico bene comune non censibile</b>			
A		164,64	€133.740,00	€112.125,46
	<b>B garage-cantina</b>	39,48	€17.883,00	€14.992,82
			€151.623,00	€127.118,27

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€19.067,74

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili in perizia risulta vendibile in un unico Lotto.

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

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

€108.050,53



Relazione lotto 001 creata in data 03/08/2024  
Codice documento: E002-22-000141-001



il perito  
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Geom. Angelo Monachello

11 di 11