

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
OMISSIS
contro
OMISSIS

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Licata

N. Gen. Rep. **000053/24**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

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



**Beni in Licata (Agrigento) via Soldato Giordano n°10
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Negozio laboratorio artigianale panificio sito in Licata (Agrigento) frazione contrada Plaia via Soldato Giordano n°10.

Composto da un piano terra composto da una sala vendita, un wc con anti wc e due vani laboratorio per la lavorazione e la cottura del pane. **(dalla foto n°1 alla foto n°10) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 79,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS, nato a il , c.f. OMISSIS, proprietà 1/1 foglio 110 mappale 443 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale totale 67mq, composto da vani 36 mq, posto al piano Terra, - rendita: €. 961,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con part.lla 689, ad est con particella 445 e 346 ,a sud con particella 306 ed ad ovest con via Soldato Giordano.

Note: **(allegato n°21)**

variazione del 15/04/2016- Pratica n.AG0056186 in atti dal 15/04/2016 Aggiornamento Planimetrico (n.28757.1/2016)

A.1. Corte:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
(satellitare e foto A, B,C e D)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade all'interno della zona territoriale di nuovo insediamento stagionale a carattere estensivo dell'abitato del Comune di Licata ubicato nella zona esterna posta a est del centro abitato. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria e rete stradale, etc. A circa 1 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla S.S. 115 Agrigento-Gela. Nelle immediate vicinanze troviamo, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è un fabbricato composto da un piano Terra adibito Negozio laboratorio artigianale panificio, interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare (sub 2) prospetta su di una corte esclusiva. L'unità fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni '70, libero da tre lati. Il fabbricato è composto da tre elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Soldato Giordano. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni.

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:

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava disabitato, a fare visitare l'immobile è stato il Signor OMISSIS padre dell'esecutato vedi verbale di sopralluogo allegato.

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 Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS**, a firma di notaio OMISSIS da Palermo in data 27/08/2012 ai nn. 49771/25.583 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 30/08/2012 ai nn. 17251/1110

importo ipoteca: €. 123.000,00

importo capitale: €. 82.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel territorio di Licata in via Soldato Giordano n.10, distinto in catasto al fg. 110 part.lla 443 sub 2.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 06/03/2024 ai nn. 473/2024 rep. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 13/03/2024 ai nn. 5194/4479 - **vedi allegato di cancelleria.**

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel territorio di Licata in via Soldato Giordano n.10, distinto in catasto al fg. 110 part.lla 443 sub 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:



Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

Perito: Geom. Angelo Monachello





Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ripristino dello Stato dei luoghi come da Permesso di Costruire in Sanatoria n°72 rilasciato dal Comune di Licata il 11/05/2001, DEMOLIZIONE di porzione di fabbricato costruito su area di corte, perchè opere non sanabile e non soggette a sanatoria.**regolarizzabili mediante SCIA alternativa al Permesso a Costruire in Sanatoria Amministrativa ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001 Presentazione di una SCIA alternativa al Permesso a Costruire per le opere da demolire costruite in difformità al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 72 del 11/05/2001.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali superfici planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la documentazione allegata al titolo abilitativo agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che è stato costruito abusivamente su una parte di area di corte una porzione di fabbricato per una superficie pari a mq. 5,83 (**foto n. 11 e 12**), tali edificazioni risultano non Sanabili, pertanto sono da DEMOLIRE, l'edificazione suddetta ha generato un ampliamento in orizzontale, che risulta da demolire perché non sanabili. (**vedi planimetria allegata al Permesso di Costruire n.72/2001 allegato n°14, planimetria catastale allegato n° 22, planimetria delle difformità Urbanistiche allegato n°24 e Computo metrico estimativo allegato n°25**)

Si fa presente inoltre che le opere eseguite in parziale difformità al **Permesso di Costruire in Sanatoria**, verranno demolite e i luoghi verranno ripristinati come da suddetta Planimetria Catastale e Permesso di Costruire in Sanatoria .

Spese tecniche, Sanzione Amministrativa; Versamento per diritti di esame pratica;
Valori bollati: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel territorio di Licata in via Soldato Giordano n.10, distinto in catasto al fg. 110 part.lla 443 sub 2.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **in seguito alla demolizione delle Opere abusive edificate su area di Corte, previste nella Conformità Urbanistica il bene non presenterà più alcuna irregolarità Catastale. regolarizzabili mediante Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel territorio di Licata in via Soldato Giordano n.10, distinto in catasto al fg. 110 part.lla 443 sub 2.**

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:**

OMISSIS, nato a il , c.f. OMISSIS, proprietà 1/1 proprietario dal 20/11/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS, notaio in Palermo in data 20/11/2012 ai nn. 49882 di rep. e n. 25685 di racc. registrato a Palermo in data 29/11/2012 ai nn. 8348, S.1T trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 29/11/2012 ai nn. 23215/19957 (**allegato n°01**)

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel territorio di Licata in via Soldato Giordano n.10, distinto in catasto al fg. 110 part.lla 443 sub 2.

6.2 **Precedenti proprietari:**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



OMISSIS, nato a _____ il _____, c.f. OMISSIS, proprietà 500/1000 e OMISSIS nata a OMISSIS il _____, c.f. OMISSIS, proprietà 500/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 20/11/2012 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS, notaio in Licata in data 08/04/1976 registrato a Licata in data 21/04/1976 ai nn. 757, S.1T, vol. 178 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/05/1976 ai nn. 7493/6799 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato nel territorio di Licata in contrada Plaia, oggi via Soldato Giordano n.10, distinto in catasto al fg. 110 part.lla 443 e 448.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1256/86 e successive varianti per lavori di relativi ad un piano terra di cui parte adibita ad attività artigianale (panificio sub 2) e parte a magazzino (sub 3) e da un piano primo, ad uso residenziale, ubicati in via Soldato Giordano n.6 fg 110 part. 443 sub 2, 3, 4 (N.C.E.U.) intestata a OMISSIS, nato a _____ il _____, c.f. OMISSIS, proprietà 500/1000 e OMISSIS nata a _____ il _____, c.f. OMISSIS, proprietà 500/1000. Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/06/1986- n. prot. 17765 rilasciata in data 11/05/2001- n. prot. C.E. in Sanatoria n°72/S l'Agibilità è stata rilasciata in data 24/02/2011- n. prot. 114/2011 (**allegato n°10, 11, 12, 13, 14 e 15**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 04 giugno 2025, prot. 33938 del 05/06/2025, al Comune di Licata, copie della C.E. in Sanatoria, il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel territorio di Licata in via Soldato Giordano n.10, distinto in catasto al fg. 110 part.lla 443 sub 2.

Descrizione Negozio laboratorio artigianale panificio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Negozio laboratorio artigianale panificio sito in Licata (Agrigento) frazione contrada Plaia via Soldato Giordano n°10.

Composto da un piano terra composto da una sala vendita, un wc con anti wc e due vani laboratorio per la lavorazione e la cottura del pane. (**dalla foto n°1 alla foto n°10**) **posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 79,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS, nato a _____ il _____, c.f. OMISSIS, proprietà 1/1 foglio 110 mappale 443 subalterno 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale totale 67mq, composto da vani 36 mq, posto al piano Terra, - rendita: €. 961,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con part.lla 689, ad est con particella 445 e 346, a sud con particella 306 ed ad ovest con via Soldato Giordano.

Note: (**allegato n°21**)

variazione del 15/04/2016- Pratica n.AG0056186 in atti dal 15/04/2016 Aggiornamento Planimetrico (n.28757.1/2016)

L'edificio è stato costruito nel 1977, ristrutturato nel 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 10 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,70 ml.

(**vedi allegati catastali n°18, 19, 20, 21 e 22**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27-06-2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti. l'immobile è identificato nella zona SOTTOZONA CS1 Zone territoriali di nuovo insediamento stagionale a carattere estensivo (allegato n°09)

Norme tecniche ed indici: SOTTOZONA CS1

=====

Definizione: Zone territoriali di nuovo insediamento stagionale a carattere estensivo.

Modalità attuativa: Come per C1.

Estensione minima della lottizzazione: 8.000 mq.

Indici urbanistici ed edilizi:

Ivf = 0.75 mc/mq.

h. max = 7.50 mt.

n. elevazioni f.t. = 2

Rc. = 0.20 mq/mq.

Distanze:

dai fabbricati = 10.00 mt.

dai conf. del lotto = 6.00 mt.

dai conf. stradali = come da DM 1444/68 mt.

lotto minimo = 1.000 mq.

Ip. = 70 P/ha.

Destinazioni d'uso consentite: Residenziale e turistico-alberghiera.

Tipologie consentite: ville singole o accorpate - plessi alberghieri.

Note particolari: Ai fini della redazione dei P.A., le opere di urbanizzazione secondaria si intendono recepite, mentre le opere di urbanizzazione primaria vanno reperite in base al numero di abitanti da insediare nella misura di 10 mq. per abitante (7,50 verde, 2,50 parcheggi).

Per destinazione d'uso alberghiera il valore di Ivf, sarà aumentato del 20%.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio laboratorio artigianale panificio	Sup. reale netta	66,13	1,00	66,13
	Sup. reale lorda	79,48	1,00	79,48
	Volume reale	317,92	1,00	317,92
	Sup. reale lorda	79,48		79,48
	Sup. reale netta	66,13		66,13
	Volume reale	317,92		317,92

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: mista parte in c.a. e parte in muratura ordinaria, 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: alluminio anodizzato, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio anodizzato, condizioni: buone.

Infissi interni:

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

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



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

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, 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.

Termico:

Note: (allegato n.1 PAGINA 9)

L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato inoltrato al Catasto Energetico della Regione Sicilia, in data 24-09-2012, per una durata di 10 anni, dal Geom. OMISSIS iscritto all'Albo dei certificatori della Regione Sicilia al n. OMISSIS. Tale affermazione è descritta nei Documenti dell'Atto di Compravendita ai rogiti del notaio OMISSIS da Palermo, del 20-11-2012 rep.49882, racc. 25685, Registrato a Palermo il 29-11-2012 al nn. 8348 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 29-11-2012 ai nn. 23215/19957.

Accessori:

A.1. Corte:

*è posto al piano terra, è composto da una corte di mq.12,46.
Sviluppa una superficie complessiva di 12,46
Destinazione urbanistica: ricade nella sottozona "CS1" zona territoriale di nuovo insediamento stagionale a carattere estensivo del PRG del comune di Licata (allegato n°9)
Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.*

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



Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



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. Negozio laboratorio artigianale panificio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'attività artigianale panificio dalla n°1 alla n°10)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade nella sottozona "CS1" zona territoriale di nuovo insediamento stagionale a carattere estensivo del PRG 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:	€ 80.000,00
- Valore accessori:	€ 850,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23) Per quando riguarda il negozio attività artigianale panificio 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 **€ 1.000,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio laboratorio artigianale panificio	79,48	€ 1.000,00	€ 79.480,00
- Valore corpo:			€ 79.480,00
- Valore accessori:			€ 850,00
- Valore complessivo intero:			€ 80.330,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 80.330,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	negozio laboratorio			
A	artigianale panificio con annesso corte.	79,48	€ 80.590,00	€ 80.590,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito::

€ 8.059,00

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi, a carico dell'acquirente, vedi Computo Metrico Estimativo (allegato n°24 e 25).

€ 544,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

Perito: Geom. Angelo Monachello



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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile 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, con la riduzione per demolizione dei locali abusivi e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 69.986,90

Relazione lotto 001 creata in data 11/02/2026
Codice documento: E002-24-000053-001



il perito
Geom. Angelo Monachello



Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott.ssa Patrizia Lo Sardo

Perito: Geom. Angelo Monachello

