

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000254/09**

**ELABORATO PERITALE**

**Beni in Licata (Agrigento) via Donn'Agnese 13  
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 Donn'Agnese 13.

Composto da ingresso, cucina con annesso piccolo wc, soggiorno, camera da letto, ripostiglio e disimpegno. L'appartamento fa parte di un complesso di immobili del centro storico di Licata realizzati prima del 1967. Ha subito di recente alcuni interventi di ristrutturazione quali sostituzione infissi, pavimentazione e installazione di impianto di riscaldamento. L'immobile presenta un discreto stato conservativo. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **77,69**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4010 intestata a **LICATA S.p.A.** (500/1000) e **LICATA S.p.A.** (500/1000) foglio 120 mappale 2761 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani 3 vani, posto al piano 1, - rendita: 79,02 €.

Coerenze: Confina a sud-est con cortile di ingresso da via Donn'Agnese, a nord-est con vicolo Leobardo e altri, a nord-ovest con proprietà **LICATA S.p.A.**, a sud-ovest con cortile.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), spazi verdi (insufficiente), supermercato (insufficiente), scuola materna (sufficiente), municipio (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono zona porto.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), porto (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato ( **LICATA S.p.A.** ), a titolo gratuito perchè genitori dell'esecutato

**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 Mutuo fondiario a favore di **BANCA** **LICATA S.p.A.** in data 28/09/1993 ai nn. rep.29009 racc.7258 iscritto a Agrigento in data 07/10/1993 ai nn. 17451/1203  
importo ipoteca: 111.500.000 €  
importo capitale: 70.000.000 €

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di I

in data 24/08/2000 ai nn. 57878 iscritto a Agrigento in data 25/08/2000 ai nn. 14735/1297

importo ipoteca: 300.000.000 €

importo capitale: 150.000.000 €

I, hanno concesso ipoteca di grado successivo alle due ipoteche iscritte a favore della stessa

sul mappale 2761/3 - di cui una, come la parte datrice di ipoteca dichiara puramente cartolare - e all'ipoteca iscritta a favore del I sui mappali 2757/1-2758/1.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di I

a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/11/2009 ai nn. 383 trascritto a Agrigento in data 24/11/2009 ai nn. 29359/23049

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: alcune lievi difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale. La difformità consiste nella trasformazione di un vano attraverso la modifica di un tramezzo. Tali opere rientrano tra le opere interne quelle indicate nell'art. 9 LR 37/85 soggette a solo regime comunicativo, regolarizzabili mediante Variazione della planimetria catastale

variazione planimetria catastale: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

**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:**

I, proprietari dal 24/08/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio I in data 24/08/2000 ai nn. 57877 trascritto a Agrigento in data 25/08/2000 ai nn. 14733/12792

**6.2 Precedenti proprietari:**

I, proprietari dal 27/08/1993 al 24/08/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio I in data 27/08/1993 ai nn. rep.28798 racc.7204 trascritto a Agrigento in data 09/09/2011 ai nn. 15440/13525

I, proprietari da data antecedente il ventennio al 27/08/1993 L'immobile è pervenuto ai signori I in forza di atti antecedenti il 24.07.1957 data di impianto delle conservatorie.

**7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna**

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) via Donn'Agnese 13.

Composto da ingresso, cucina con annesso piccolo wc, soggiorno, camera da letto, ripostiglio e disimpegno. L'appartamento fa parte di un complesso di immobili del centro storico di Licata realizzati prima del 1967. Ha subito di recente alcuni interventi di ristrutturazione quali sostituzione infissi, pavimentazione e installazione di impianto di riscaldamento. L'immobile presenta un discreto stato conservativo. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **77,69**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4010 intestata a ~~.....~~ (500/1000) e (500/1000) foglio 120 mappale 2761 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani 3 vani, posto al piano 1, - rendita: 79,02 €.

Coerenze: Confina a sud-est con cortile d'ingresso da via Donn'Agnese, a nord-est con vicolo Leobardo e altri, a nord-ovest con proprietà degli stessi ~~.....~~, sud-ovest con cortile.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di via Donn'Agnese, ha un'altezza interna variabile da circa 2,58 m a 3,25 m.

Attualmente l'immobile è in comunicazione con un altro appartamento (appartamento A - Lotto 2) censito al foglio di mappa 120 particelle 2757/1 - 2758/1, di proprietà degli stessi esecutati e anch'esso oggetto della stessa procedura esecutiva. Al fine di rendere l'immobile indipendente sarà necessario chiudere il varco che li mette in comunicazione.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente approvato con decreto n. 150/DRU del 29 giugno 2000 l'immobile è identificato nella zona A centro storico

Norme tecniche ed indici:

**ART. 23**

**TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI**

1 - Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico - artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati, 37 indipendentemente dai vincoli specifici imposti ex legge n. 1089/1939. Le emergenze monumentali e storico artistiche sono individuate:

- 1) con numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente PRG;
- 2) sull'elenco propedeutico alla schedatura della Soprintendenza ai BB.CC.AA. con indicazione dei riferimenti catastali;
- 3) nelle tavole dei vincoli a scala 1:10.000, esse sono da conservare e da restaurare, nonchè da assoggettare a vincoli di tutela, e per gli stessi, l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito studio nel quale, sentita la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali competente, verranno specificati gli interventi ammessi e le modalità operative.

Nelle more del citato studio sono ammessi solo interventi di mantenimento ordinario e straordinario e restauro conservativo o le demolizioni o sostituzioni per gli immobili per i quali è

auspicata nell'elenco propedeutico citato. Per quanto riguarda l'apparato cromatico decorativo esterno dei detti edifici, l'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore. Nelle more si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino le conservazioni mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche delle tradizioni locali con divieto, comunque di uso di malte cementizie e rivestimenti a base di resine sintetiche. In ogni caso l'intervento sugli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio. La manutenzione degli apparati litici a faccia vista dovrà essere realizzata mediante pulitura con acqua nebulizzata o tecniche simili al fine di non pregiudicare il permanere della "patina originaria". Sarà vietato in ogni caso il ricorso a sabbiatura ed a getti d'acqua ad alta pressione nonchè altre tecnologie abrasive, el restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo o di altro materiale non originario, comprese sovrastrutture prefabbricate e altro. Sono vietate gronde e pluviali in p.v.c. Tutti i provvedimenti concessori o autorizzatori riguardanti gli edifici che costituiscono emergenze storico architettoniche descritti al paragrafo 18 dell'elenco propedeutico indicati nelle tavole dei vincoli nonchè gli interventi nelle aree indicate di interesse archeologico corredati degli elaborati tecnici saranno contestualmente inviati alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento per eventuali azioni di vigilanza e tutela se e in quanto edifici non gravati da vincolo, in caso contrario dovrà acquisirsi il parere preventivo.

2 - Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - debbono pertanto concorrere: - a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni; - a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;

- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali. Si riportano di seguito i beni di cui alla schedatura citata, in massima parte, i più importanti già individuati e nominati al paragrafo 18 della relazione sulla conoscenza territoriale.

**Art. 24**

**ZONA A MASSERIE, CASALI ETC**

1 - E' di norma vietata: ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un PA, purchè non siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).

2 - Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PA può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Slp esistente e dell'altezza massima. Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di PA, nel 40 rispetto dei volumi resistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore. Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. Le alberature regiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

3 - Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario, degli spazi pubblici in genere e degli spazi di pertinenza. Pertanto: - le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti; - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici - se alberati o sistemati a verde - debbono restare inalterati; - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti; - l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare; - eventuali nuovi spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili; - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.

4 - Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto l'edificazione deve 41 rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

5 - Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, finalizzati allo sviluppo culturale turistico ricettivo, con l'osservanza dei caratteri funzionali, tipologici e architettonici degli edifici.

6 - Valgono le norme di tutela di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale lorda	6,89	1,00	6,89
Cucina	Sup. reale lorda	14,75	1,00	14,75
Wc	Sup. reale lorda	5,09	1,00	5,09
Soggiorno	Sup. reale lorda	18,95	1,00	18,95
Camera da letto	Sup. reale lorda	17,18	1,00	17,18
Disimpegno	Sup. reale lorda	9,13	1,00	9,13
Ripostiglio	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
Balconi	Sup. reale lorda	1,70	0,25	0,43
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>77,69</b>		<b>76,42</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: scarse.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: battuto di cemento, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: scarse.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: manca dichiarazione di conformità 37/08
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, Note: manca dichiarazione di conformità 37/08
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: manca dichiarazione di conformità 37/08

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Si procederà dunque alla stima dell'immobile in oggetto con il metodo del confronto che si esplica attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.

Il metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie" e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazioni specifiche e situazioni analoghe. Per conseguenza, preliminarmente, è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di prezzi, e costruire così, una scala con tanti gradini ognuno dei quali sarà caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Ottenuta la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile prevedere quel dato ipotetico che è chiamato valore più probabile di mercato.

Per la stima del bene, quindi, si è scelto il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Per immobili simili per tipologia e zona, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riporta un valore minimo pari a 500,00 €/mq ed un valore massimo pari a 650,00 €/mq. Tali valori sono stati confermati dalle agenzie immobiliari operanti in zona. Date le condizioni dell'immobile (medie finiture interne, prospetto esterno privo di intonaco, impianti privi di certificazione, muro da realizzare per separare le due unità immobiliari, etc..) si ritiene congruo quale più probabile valore di mercato il valore medio pari a 575,00 €/mq da applicare alla superficie commerciale. Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma UNI 10750.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nel comune di Licata, colleghi operanti nel territorio di Licata.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	77,69	€ 43.938,63	€ 43.938,63

## 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;

€ 6.590,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 600,00

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 è facilmente divisibile dall'altra unità immobiliare con la quale attualmente è collegato.

## 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:

€ 37.347,83

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:

€ 36.747,83

**Beni in Licata (Agrigento) Piano Sapiro 10  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) Piano Sapiro 10.

Composto da Ingresso e sottoscala al piano terra al quale si accede dal n. 10 di Piano Sapiro; soggiorno, camera da letto e disimpegno al primo piano; ripostiglio e terrazzo al secondo piano. L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e con finiture interne risalenti all'epoca della realizzazione. E' privo di impianto di riscaldamento e gli altri impianti mancano delle certificazioni. All'interno dell'immobile sono assenti vani destinati a cucina e wc in quanto gli occupanti usano quelli presenti nell'unità abitativa adiacente alla quale l'immobile è collegato. Posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **107,38**

Identificato al catasto fabbricati: partita 5364 intestata a ..... foglio 120 mappale 2757/1 - 2758/1 categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: 178,95 €.

Coerenze: Confina a nord-est con vicolo Leobardo, a nord-ovest con Piano Sapiro, a sud est con proprietà ..... a sud-ovest con altri .....

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), spazi verdi (insufficiente), supermercato (insufficiente), scuola materna (sufficiente), municipio (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono zona porto.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), porto (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato ( ..... ), a titolo gratuito perchè genitori dell'esecutato .....

**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 mutuo fondiario a favore di

in data 24/08/2000 ai nn. 57878 iscritto a Agrigento in data 25/08/2000 ai nn. 14735/1297

importo ipoteca: 300.000.000 €

importo capitale: 150.000.000 €

I signori l, hanno concesso ipoteca di grado successivo alle due ipoteche iscritte a favore della stessa

sul mappale 2761/3 - di cui una, come la parte datrice di ipoteca dichiara puramente cartolare - e all'ipoteca iscritta a favore del sui mappali 2757/1-2758/1.

Nella nota di trascrizione di tale ipoteca, nella "Sezione B - Immobili", il bene individuato con le particelle 2757/1-2758/1 (particelle graffate) benchè sia una unica unità immobiliare viene erroneamente indicato con "Immobile 2" e "Immobile 3".

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Garanzia di mutuo fondiario a favore di

in data 23/05/1996 ai nn. rep. 35811 racc. 9159 iscritto a Agrigento in data 25/05/1996 ai nn. 9387/566

importo ipoteca: 50.000.000 €

importo capitale: 25.000.000 €

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di l

a firma di

Tribunale di Agrigento in data 11/11/2009 ai nn. 383 trascritto a Agrigento in data 24/11/2009 ai nn. 29359/23049

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: alcune lievi difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale. <regolarizzabili mediante variazione della planimetria catastale

variazione planimetria catastale: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

### 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:

proprietari dal 24/08/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio / in data 24/08/2000 ai nn. 57877 trascritto a Agrigento in data 25/08/2000 ai nn. 14733/12792

#### 6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario dal 29/03/1996 al 24/08/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ..... in data 29/03/1996 ai nn. rep. 35525 racc. 9090 trascritto a Agrigento in data 06/04/1996 ai nn. 5679/5058. Tale atto si riferisce alla quota di 11/12 provenienti dai sigg.

..... proprietario dal 22/04/1996 al 24/08/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ..... in data 22/04/1996 ai nn. rep. 35620 racc. 9115 trascritto a Agrigento in data 02/05/1996 ai nn. 7077/6315. Tale atto si riferisce alla quota di 1/12 proveniente dalla sig.ra ]

..... proprietario dal 15/08/1994 al 29/03/1996 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 06/10/1994 ai nn. 441 volume 139 trascritto a Agrigento in data 17/12/1994 ai nn. 20413/17906. Per la quota complessiva di 3/12 in piena proprietà in forza di successione ereditaria legittima in morte di

..... proprietari da data antecedente il ventennio al 29/03/1996 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 02/03/1993 ai nn. 87 volume 138 trascritto a Agrigento in data 12/06/1993 ai nn. 9932/8704 da eredità di

..... (per la quota di 1/12) proprietaria da data antecedente il ventennio al 29/03/1996 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 02/03/1993 ai nn. 87 volume 138 trascritto a Agrigento in data 12/06/1993 ai nn. 9932/8704. Da eredità di

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 374/04** per lavori di manutenzione straordinaria sui prospetti di un edificio intestata a ..... Permessi di costruire presentata in data 07/06/2004- n. prot. 21243 rilasciata in data 03/09/2004- n. prot. determina dirigenziale 1014/272. Essendo già trascorso il tempo utile per l'esecuzione di tali opere (1 anno) l'autorizzazione non è più valida.

#### Descrizione appartamento di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) Piano Sapio n. 10.

Composto da ingresso e sottoscala al piano terra al quale si accede dal n. 10 di Piano Sapiro; soggiorno, camera da letto e disimpegno al primo piano; ripostiglio e terrazzo al secondo piano. L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e con finiture interne risalenti all'epoca della realizzazione. E' privo di impianto di riscaldamento e gli altri impianti mancano delle certificazioni. All'interno dell'immobile sono assenti vani destinati a cucina e wc in quanto gli occupanti usano quelli presenti nell'unità abitativa adiacente alla quale l'immobile è collegato, posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **107,38**

Identificato al catasto fabbricati: partita 5364 intestata a

..... foglio 120 mappale 2757/1 - 2758/1  
categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: 178,95 €.

Coerenze: Confina a nord-est con vicolo Leobardo, a nord-ovest con Piano Sapiro, a sud est con proprietà ....., a sud-ovest con altri

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 da Piano Sapiro, ha un'altezza interna di circa 3,55 m.

Attualmente l'immobile è in comunicazione con un altro appartamento (appartamento A - Lotto 1) censito al foglio di mappa 120 particelle 2761/3, di proprietà degli stessi esecutati e anch'esso oggetto della stessa procedura esecutiva. Al fine di rendere l'immobile indipendente sarà necessario chiudere il varco che li mette in comunicazione.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: approvato con decreto n. 150/DRU del 29 giugno 2000 l'immobile è identificato nella zona A centro storico

Norme tecniche ed indici:

**ART. 23**

**TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI**

1 - Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico - artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati, 37 indipendentemente dai vincoli specifici imposti ex legge n. 1089/1939. Le emergenze monumentali e storico artistiche sono individuate:

- 1) con numerazione progressiva nelle tavole di progetto del presente PRG;
- 2) sull'elenco propedeutico alla schedatura della Soprintendenza ai BB.CC.AA. con indicazione dei riferimenti catastali;
- 3) nelle tavole dei vincoli a scala 1:10.000, esse sono da conservare e da restaurare, nonchè da assoggettare a vincoli di tutela, e per gli stessi, l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito studio nel quale, sentita la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali competente, verranno specificati gli interventi ammessi e le modalità operative.

Nelle more del citato studio sono ammessi solo interventi di mantenimento ordinario e straordinario e restauro conservativo o le demolizioni o sostituzioni per gli immobili per i quali è

auspicata nell'elenco propedeutico citato. Per quanto riguarda l'apparato cromatico decorativo esterno dei detti edifici, l'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore. Nelle more si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino le conservazioni mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche delle tradizioni locali con divieto, comunque di uso di malte cementizie e rivestimenti a base di resine sintetiche. In ogni caso l'intervento sugli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio. La manutenzione degli apparati litici a faccia vista dovrà essere realizzata mediante pulitura con acqua nebulizzata o tecniche simili al fine di non pregiudicare il permanere della "patina originaria". Sarà vietato in ogni caso il ricorso a sabbiatura ed a getti d'acqua ad alta pressione nonchè altre tecnologie abrasive, el restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo o di altro materiale non originario, comprese sovrastrutture prefabbricate e altro. Sono vietate gronde e pluviali in p.v.c. Tutti i provvedimenti concessori o autorizzatori riguardanti gli edifici che costituiscono emergenze storico architettoniche descritti al paragrafo 18 dell'elenco propedeutico indicati nelle tavole dei vincoli nonchè gli interventi nelle aree indicate di interesse archeologico corredati degli elaborati tecnici saranno contestualmente inviati alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento per eventuali azioni di vigilanza e tutela se e in quanto edifici non gravati da vincolo, in caso contrario dovrà acquisirsi il parere preventivo.

2 - Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - debbono pertanto concorrere: - a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni; - a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;

- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali. Si riportano di seguito i beni di cui alla schedatura citata, in massima parte, i più importanti già individuati e nominati al paragrafo 18 della relazione sulla conoscenza territoriale.

**Art. 24**

**ZONA A MASSERIE, CASALI ETC**

1 - E' di norma vietata: ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti nell'ambito di un PA, purchè non siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).

2 - Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PA può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della Slp esistente e dell'altezza massima. Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di PA, nel 40 rispetto dei volumi resistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore. Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. Le alberature regiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

3 - Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario, degli spazi pubblici in genere e degli spazi di pertinenza. Pertanto: - le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti; - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici - se alberati o sistemati a verde - debbono restare inalterati; - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti; - l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare; - eventuali nuovi spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili; - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.

4 - Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto l'edificazione deve 41 rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

5 - Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, finalizzati allo sviluppo culturale turistico ricettivo, con l'osservanza dei caratteri funzionali, tipologici e architettonici degli edifici.

6 - Valgono le norme di tutela di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso PT	Sup. reale lorda	8,40	1,00	8,40
Ripostiglio PT	Sup. reale lorda	8,30	1,00	8,30
Vano scala	Sup. reale lorda	10,60	1,00	10,60
Disimpegno PP	Sup. reale lorda	10,84	1,00	10,84
Soggiorno PP	Sup. reale lorda	36,30	1,00	36,30
Camera PP	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
Ripostiglio PP	Sup. reale lorda	4,38	1,00	4,38
Terrazzo PS	Sup. reale lorda	12,00	0,25	3,00
Balconi PP	Sup. reale lorda	9,40	0,25	2,35
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>118,22</b>		<b>102,17</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: scarse.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: pietra, condizioni: sufficienti.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: soggiorno, materiale: carta da parati, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Si procederà dunque alla stima dell'immobile in oggetto con il metodo di confronto che si esplica attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.

Il metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie" e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe. Per conseguenza, preliminarmente, è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di prezzi, e costruire così, una scala con tanti gradini ognuno dei quali sarà caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Ottenuta la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile prevedere quel dato ipotetico che è chiamato valore più probabile di mercato.

Per la stima del bene, quindi, si è scelto il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Per immobili simili per tipologia e zona, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riporta un valore minimo pari a 500,00 €/mq ed un valore massimo pari a 650,00 €/mq. Tali valori sono stati confermati dalle agenzie immobiliari operanti in zona. Date le condizioni dell'immobile (scarse finiture interne, prospetto esterno privo di intonaco, assenza di impianto di riscaldamento, altri impianti privi di certificazione, assenza di vani di servizio, muro da realizzare per separare le due unità immobiliari, etc..) si ritiene congruo applicare al valore medio di 575,00 €/mq un coefficiente riduttivo pari a 0,70 ottenendo così quale più probabile valore di mercato 400,00 €/mq da applicare alla superficie commerciale. Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma UNI 10750.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nel territorio di Licata, colleghi operanti nel territorio di Licata.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	107,38	€ 40.868,00	€ 40.868,00

## 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:

**€ 6.130,20**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

## 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:

**€ 34.737,80**

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:

**€ 34.137,80**

Relazione lotto 002 creata in data 02/05/2011  
Codice documento: E002-09-000254-002

il perito