

**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento) viale Antonina Lauricella
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà superficciaria per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Campobello Di Licata (Agrigento) viale Antonina Lauricella.

Composto da un ingresso che immette in un corridoio da dove si accede alla cucina-pranzo, al soggiorno, a tre camere da letto, a due wc e un ripostiglio. L'unità immobiliare si trova al terzo piano, salendo le scale lato destro. L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (**foto dalla n°1 alla n°3**), **posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 130,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____, nata a _____

_____ f. C _____, diritto di proprietà superficciaria 1000/1000 in regime di separazione dei beni e Comune di Campobello di Licata (c.f.) _____ Proprietà per l'area 1000/1000 foglio 27 mappale 1821 subalterno 30, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale: 135 mq., Totale escluse aree scoperte: 127 mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano terzo, - rendita: €. 386,05, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina a sud con altra ditta, a nord ad est ed ad ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (**allegato n°12**)

Istrumento (atto pubblico) del _____ 0 Repertorio n. _____, Rogante: _____

§ _____, Sede: Canicatti

- B.** Proprietà superficciaria per la quota di 1/3 di autorimessa ubicata a Campobello Di Licata (Agrigento) viale Antonina Lauricella.

Composta da un porticato aperto da tre lati (**foto dalla n°1 alla n°4**), **posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____, nata a _____

_____ f. C _____, diritto di proprietà superficciaria 1/3 in regime di separazione dei beni e Comune di Campobello di Licata (c.f.) _____ Proprietà per l'area 1000/1000, _____

_____ diritto di proprietà superficciaria 1/3 e l'_____

Campobello di Licata _____), diritto di proprietà superficciaria 1/3. foglio 27 mappale 1821 subalterno 6, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale: 125 mq., composto da 123 mq, posto al piano terra, - rendita: €. 235,04, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'autorimessa confina a sud con altra ditta, a nord ad est ed ad ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (**allegato n°19**)

Istrumento (atto pubblico) del _____ Repertorio _____, Rogante: _____

§ _____, Sede: Canicatti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "P" (area interessate dal P.E.E.P.) dell'abitato del Comune di Campobello di Licata. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc. A circa 3 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 123 in direzione Caltanissetta. Nelle immediate vicinanze troviamo il Centro Polivalente, 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.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello



I beni in perizia, sono un appartamento posto al terzo piano e un'autorimessa posta al piano terra, interessato dalla presente procedura esecutiva. Le unità immobiliari de quo prospettano su di un'area di pertinenza dello stabile recintata ed asfaltata, con airole ben curate. Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato tra la fine degli anni '90 ed i primi anni del 2000, libero da tutti i lati. Il Condominio è composto da quattro elevazioni fuori terra con accesso diretto dal viale Antonina Lauricella. L'intero fabbricato, si presenta in ottime condizioni ed è dotato di ascensore, il vano scala a rampe parallele è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare Licata, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da () in qualità di proprietaria del bene, alla data del sopralluogo del C.T.U., l'Appartamento risultava occupato dall'esecutata, che costituisce la loro abitazione secondaria stagionale.

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 Atto di Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CON SEDE IN SIENA (C.F. 00884060526)**, contro ()

28/12/2001 ai nn. 22124/1580

importo ipoteca: lire 7.680.000000

importo capitale: lire 3.840.000.000

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.IIa 1821 sub 30, posto al piano terzo proprietà superficaria per 1000/1000;-Autorimessa, ubicata a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.IIa 1821 sub 6, posto al piano terra; proprietà superficaria per 1/3

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO. CON SEDE IN MILANO (C.F. 00799960158)**, contro

... firma di notaio A
 ... ai nn. 1233/11, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data
 11/02/2021 ai nn. 2335/127
 importo ipoteca: € 100.000,000
 importo capitale: € 100.000,000

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.la 1821 sub 30, posto al piano terzo proprietà superficaria per 1000/1000;-Autorimessa, ubicata a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.la 1821 sub 6, posto al piano terra; proprietà superficaria per 1/3

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMANY S.p.A. con sede in Napoli via Santa Brigida n°39 (c.f. 05828330638) contro

i ... Y, diritto di proprietà superficaria in regime di separazione dei beni a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 1 ... p., trascritto alla Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/10/2021 ai nn. 18417 reg.part. e nn.

gen. **(Allegato di cancelleria e relazione notarile)**

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.la 1821 sub 30, posto al piano terzo proprietà superficaria per 1000/1000;-Autorimessa, ubicata a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.la 1821 sub 6, posto al piano terra; proprietà superficaria per 1/3

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 irregolarità

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14 e planimetria catastale allegato n°13 e C.E. 5653/2003 allegato n°06).

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.la 1821 sub 30, posto al piano terzo;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna irregolarità.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20 e planimetria catastale allegato n°21 e C.E. 5653/2003 allegato n°06).

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.la 1821 sub 6, posto al piano terra;

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna irregolarità.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14 e planimetria catastale allegato n°13 e C.E. 5653/2003 allegato n°06).

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.la 1821 sub 30, posto al piano terzo;

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
 Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
 Perito: Geom. Angelo Monachello



Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna irregolarità
(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21 e planimetria catastale allegato n°20 e C.E. 5653/2003 allegato n°06).

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.lla 1821 sub 6, posto al piano terra;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
pur trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolte tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

di
di Licata (c.f.) proprietà superficaria, proprietaria d
forza di atto di assegnazione di alloggi ai soci a firma di notaio S
Canicatti in data n. acc. registrato a Canicatti in
data ai nn. 12, serie IT trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data
05/01/2011 ai nn. 236/220 (allegato n°03)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.lla 1821 sub 30, posto al piano terzo proprietà superficaria per 1000/1000;-Autorimessa, ubicata a Campobello di Licata in viale Antonina Lauricella snc, individuato al N.C.E.U. di Campobello di Licata al fg. 27 part.lla 1821 sub 6, posto al piano terra; proprietà superficaria per 1/3

6.2 Precedenti proprietari:

Tre Torri 91 A.R.L. Società Cooperativa, con sede in Campobello di Licata, c.f. 01807200843 proprietà superficaria 1000/1000 e Comune di Campobello di Licata (c.f.) 82001090842 Proprietà per l'area 1000/1000; proprietari da data antecedente il ventennio al 27/12/2010 in forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a firma di notaio A strato a Licata in data . 652, volume S1 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 03/07/1999 ai nn. 11238/9775 (allegato di cancelleria)
Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Milici, individuato in Catasto Terreni del Comune di Campobello di Licata al fg. 27 part.lle 1561, 1563, 1565, 1567, 1569, 1571, 1573 e 1075

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 36/1999 e successive varianti per lavori di costruzione di n°24 alloggi sociali della cooperativa edilizia Tre Torri 91 da realizzare nel lotto 13 isolato G del PEEP in Campobello di Licata c/da Milici intestata a Co

Concessione Edilizia presentata in data 19/02/1999 rilasciata in data 31/08/2001- n. prot. avente C.E. n. 5214/01.

L'ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-01-2022 prot. n°547, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso". (allegato n°4 e 5)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Milici, individuato in Catasto Terreni del

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello



Esecuzione Forzata N.000086/21

Comune di Campobello di Licata al fg. 27 part. lle 1561, 1563, 1565, 1567, 1569, 1571, 1573 e 1075

P.E. n. 136/2003 per lavori di variante alla C.E. 5214/2001 per la realizzazione di n°24 alloggi sociali della

Car
Cam

Concessione Edilizia presentata in data 30/10/2003 rilasciata in data 28/11/2003- n. prot. avente C.E. n. 5653/03.

L'ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-01-2022 prot. n°547, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso". (**allegato n°4 e 6**)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Milici, individuato in Catasto Terreni del Comune di Campobello di Licata al fg. 27 part. lle 1561, 1563, 1565, 1567, 1569, 1571, 1573 e 1075

Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 per anni 88 (di cui restanti 100) di appartamento ubicato a Campobello Di Licata (Agrigento) viale Antonina Lauricella.

Composto da un ingresso che immette in un corridoio da dove si accede alla cucina-pranzo, al soggiorno, a tre camere da letto, a due wc e un ripostiglio. L'unità immobiliare si trova al terzo piano, salendo le scale lato destro. L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (**foto dalla n°1 alla n°8**), **posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 130,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

1000/1000 foglio 27 mappale 1821 subalterno 30, categoria A/3, classe 4, superficie catastare totale: 135 mq., Totale escluse aree scoperte: 127 mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano terzo, -rendita: €. 386,05, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. I

Coerenze: l'appartamento confina a sud con altra ditta, a nord ad est ed ad ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (**allegato n°12**)

Istrumento (atto pubblico) c'

Sede: Canicatti

L'edificio è stato costruito nel dal 1999 a 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc, edificio A di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,85.

(**allegato n°09, 10, 11, 12 e 13**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot. llo 51221; l'immobile è identificato nella zona "P"- Aree ricadenti nel piano per l'edilizia pubblica e sovvenzionata. (**vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°7 e 8**)

Norme tecniche ed indici: ART. 10

AREA RESIDENZIALE PER LEDILIZIA PUBBLICA E SOVVENZIONATA

SIMBOLO - P - E.P.

Sono le aree destinate ai piani per gli alloggi economici e popolari ai sensi della L. 18 Aprile 1962 n°167 e successive modificazioni.

I parametri per l'edificazione in tali aree sono stabiliti dai piani particolareggiati esecutivi (piani P.E.E.P.) con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a mc/mq 2,5.

Gli edifici non potranno superare l'altezza di ml 10,50 (tre piani fuori terra). Nelle aree con simbolo - E.P. - che sono oggetto delle Prescrizioni Esecutivo (P.P.E.) sono state già reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tali Prescrizioni consentono

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello



l'immediata operatività del Piano e la sua diretta attuazione a mezzo di singole concessioni.

L'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i mc/mq 2,00;
- b) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- C) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mi 10,00;
- d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt 5,00;
- e) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt 5,00;
- f) L'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 10,50, con un numero di piani fuori terra non superiore a 3;
- g) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
	Sup. reale netta	118,65	1,00	118,65
	Volume reale	409,50	1,00	409,50
	Sup. reale lorda	130,00		130,00
	Sup. reale netta	118,65		118,65
	Volume reale	409,50		409,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Fondazioni:

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

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Infissi interni:

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

Plafoni:

materiale: decorati, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

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

Fognatura:

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

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello



<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, 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°15)

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. 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 "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 94,23 kWh/m² *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:

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Proprietà superficciaria per la quota di 1/3 per anni 88 (di cui restanti 100) di autorimessa sito in Campobello Di Licata (Agrigento) viale Antonina Lauricella.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello



Esecuzione P...
A

Composto da un porticato aperto da tre lati (foto dalla n°1 alla n°4), posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125

Identificato al catasto fabbricati:

2.

I
c diritto di proprietà superficiaria 1/5. foglio 2/ mappale 1821 subalterno 6, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale: 125 mq., composto da vani 123 mq, posto al piano terra, - rendita: €. 235,04, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1 Coerenze: l'autorimessa confina a sud con altra ditta, a nord ad est ed ad ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (allegato n°19)

Istrumento (atto pubblico) d

Sede: Canicatti

L'edificio è stato costruito nel dal 1999 a 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc, edificio A, ha un'altezza interna di circa ml. 2,80.

(allegato n° 16, 17, 18, 19, 20)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot. llo 51221, l'immobile è identificato nella zona "P"- Aree ricadenti nel piano per l'edilizia pubblica e sovvenzionata. (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°7 e 8)

Norme tecniche ed indici: ART. 10

AREA RESIDENZIALE PER LEDILIZIA PUBBLICA E SOVVENZIONATA SIMBOLO - P - E.P.

Sono le aree destinate ai piani per gli alloggi economici e popolari ai sensi della L. 18 Aprile 1962 n°167 e successive modificazioni.

I parametri per l'edificazione in tali aree sono stabiliti dai piani particolareggiati esecutivi (piani P.E.E.P.) con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a mc/mq 2,5.

Gli edifici non potranno superare l'altezza di ml 10,50 (tre piani fuori terra). Nelle aree con simbolo - E.P. - che sono oggetto delle Prescrizioni Esecutivo (P.P.E.) sono state già reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tali Prescrizioni consentono l'immediata operatività del Piano e la sua diretta attuazione a mezzo di singole concessioni.

L'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i mc/mq 2,00;
- il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mi 10,00;
- sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt 5,00;
- l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt 5,00;
- L'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 10,50, con un numero di piani fuori terra non superiore a 3;
- possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
	Sup. reale netta	123,46	1,00	123,46
	Volume reale	387,50	1,00	387,50
	Sup. reale lorda	125,00		125,00
	Sup. reale netta	123,46		123,46
	Volume reale	387,50		387,50

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.

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

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

ufficio tecnico di Campobello di Licata,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Assitour Immobiliare, di via Garibaldi Campobello di Licata

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°8)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona P (edilizia economica popolare) dell'abitato del Comune di Campobello 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:	€ 65.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 65.000,00

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello



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: € 9.680,00
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: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.853,33

Relazione lotto 001 creata in data 14/04/2022
Codice documento: E002-21-000086-001

il perito
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Dr. Graci Lorenzo
Perito: Geom. Angelo Monachello

