
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE

Esecuzione Forzata

omissis

CONTRO

omissis

N. Gen. Rep. **000271/09**

GIUDICE DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

Lotto 001

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Bellia
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1739
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 722
C.F. BLL GPP 76R07 A089 N - P.Iva 02584330845*

*con studio in Agrigento Via delle Ninfee, 65
telefono: 0922414599
cellulare: 3200921001
fax: 0922463125
email: ing.giuseppebellia@gmail.com*

PREMESSA

La presente C.T.U. viene redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia, con studio in Agrigento via delle Ninfee n.65, giusto incarico conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Daniela Nunno, successivamente sostituita dalla Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 271/2009 promossa da:

omissis

,

contro

omissis

La raccolta dei dati necessari all'adempimento dell'incarico affidato, nonché alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Studio delle produzioni dei legali;
- n° 3 sopralluoghi verbalizzati e specificatamente volti sia ad accertare lo stato di consistenza dei beni sia ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e topografici necessari ai fini della regolarizzazione catastale degli immobili (vedasi Allegato 1 n. 1, n. 6 e n. 7);
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Licata (vedasi Allegato n. 2);
- Regolarizzazione della situazione catastale attraverso la predisposizione delle pratiche PREGEO e DOCFA (vedasi Allegato n. 3);
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Licata –settore Urbanistica (vedasi Allegato n. 4);
- Redazione Attestati di Certificazione energetica (A.C.E.) (vedasi Allegato n. 5);
- Ulteriori accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione relativa alla situazione Catastale ed Urbanistica delle unità immobiliari oggetto di causa;
- Indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari, tecnici e addetti del settore immobiliare operanti sul territorio del Comune di Licata.

Giudice Dr. Nelly Gaia Mangiameli
Perito: Ing. Giuseppe Bellia

**Beni in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(Vedasi Allegato n.6)

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **fabbricato adibito a civile abitazione** sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc, ubicato al piano terra e composto da sette vani, di cui un soggiorno, una cucina, due wc, tre camere da letto, un ripostiglio e una ampia terrazza scoperta.
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **183,00** cui corrisponde una superficie utile (non comprensiva della terrazza esterna) di mq 114,00 circa.
Identificazione Catastale: N.C.E.U. di Licata, Foglio 110, Part.lla 1062, Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 138,00 mq, piano Terra, Rendita € 379,60.
Coerenze: Terreno pertinenziale denominato "Corte" esteso circa mq 1.530,00, identificato con il sub 5 e comune alle unità immobiliari descritte alle lettere "A", "B" e "C".
A.1. Terreno annesso: Terreno pertinenziale denominato corte, esteso complessivamente circa mq 1.500 e meglio descritto al successivo punto D.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **fabbricato rustico adibito a civile abitazione** sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc, ubicato al piano terra e composto da due vani di cui una camera da letto, una cucina, un wc, una tettoia ed un vano accessorio indiretto non comunicante.
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva (escluso locale accessorio e tettoia esterna) di circa mq **39,00** cui corrisponde una superficie utile di circa mq. 32,00
Identificazione Catastale: N.C.E.U. di Licata, Foglio 110, Part.lla 1062, Subalterno 7, Categoria A/3, Classe 4, Superficie catastale 46,00 mq, Consistenza 3 vani, piano Terra, Rendita € 162,68.
Coerenze: Terreno pertinenziale denominato "Corte" esteso circa mq 1.530,00, identificato con il sub 5 e comune alle unità immobiliari descritte alle lettere "A", "B" e "C".
B.1. Terreno annesso: Terreno pertinenziale denominato corte, esteso complessivamente circa mq 1.500 e meglio descritto al successivo punto D.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **rudere allo stato grezzo adibito a ricovero animali/deposito** sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc, ubicato al piano terra e composto da unico ambiente adibito a ricovero animali/deposito.
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **49,05**
Identificazione Catastale: N.C.E.U. di Licata, Foglio 110, Part.lla 1062, Subalterno 4, Categoria in corso di definizione, Classe: -, Superficie catastale: -, Consistenza: -, piano Terra, Rendita: -.
Coerenze: Terreno pertinenziale denominato "Corte" esteso circa mq 1.530,00, identificato con il sub 5 e comune alle unità immobiliari descritte alle lettere "A", "B" e "C".
C.1. Terreno annesso: Terreno pertinenziale denominato corte, esteso complessivamente circa mq 1.500 e meglio descritto al successivo punto D.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **terreno pertinenziale** e denominato "Corte comune" annesso alle unità immobiliari descritte ai precedenti punti "A", "B" e "C", sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc, esteso circa mq **1530,00**
Identificazione Catastale: N.C.T. di Licata, Foglio 110, Part.lla 1062, categoria -, classe ente urbano, superficie catastale 1.530 mq.
Coerenze: Part.lla 148; Part.lla218; Part.lla 791; Part.lla764; Part.lla 149; strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni di cui trattasi sono tre fabbricati, due dei quali adibiti a civile abitazione ed uno ad uso deposito/ricovero animali, liberi su tutti e quattro i lati, composti dal solo piano terra ed insistenti su un terreno pertinenziale di circa 1.530,00 mq che urbanisticamente ricade in parte in zona destinata a strada comunale ed in parte a in zona "C4" del territorio del Comune di Licata.

Più precisamente i due immobili di cui ai precedenti punti A e B, adibiti a civile abitazione, ricadono, dal punto di vista urbanistico, in zona "C4" mentre la costruzione rustica di cui al punto C, adibita a locale ricovero animali/deposito, ricade in zona destinata a strada comunale.

Ubicazione e accesso proprietà L'accesso alla proprietà avviene dalla stradella che collega la Via Guido d'Arezzo con il Viale Martiri della Libertà e che costeggia il vicino Vallone.

Caratteristiche zona: Il quartiere in esame è una zona suburbana del Comune di Licata fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a traffico limitato con parcheggi scarsi o inesistenti e dotata dei principali servizi di supporto alla residenza.

Agevolmente collegata con il resto del Centro Urbano, presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che si trova nelle immediate vicinanze della SS 115 (Strada Statale a Scorrimento Veloce Orientale Sicula).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *omissis* in qualità di unico proprietario dei beni.

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: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (vedi relazione ipocatastale allegata al fascicolo della procedura)

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di *omissis* a firma del Notaio Giuseppe Sarzana di Licata in data 18/05/1999 ai nn. 4995 iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/05/1999 ai nn. 8417/756
importo ipoteca: lire 148.000.000 (pari ad euro 76.788,98)
- Iscrizione giudiziale in rinnovazione derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 22/04/1987 rep. n. 471 a favore di *omissis*

omissis iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 16/04/2007 ai nn. 9963/2310 importo ipoteca: Euro 189.568,35

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Agrigento il 22/04/1987** a favore di *omissis* con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 11/10/1991 ai nn. 18986/17060
- **Pignoramento immobiliare derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Agrigento il 31/07/12006 rep. n. 1461 omissis;** sull'intera piena proprietà dell'immobile infra descritto con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 25/10/2006 ai nn. 27937/18938
- **Pignoramento immobiliare derivante da Atto notificato in data 29/12/2009, rep. n. 2203** ed eseguito dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio Unico presso il Tribunale di Agrigento a favore di *omissis* con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 27/01/2010 ai nn. 1986/1678

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

(vedasi Allegati n. 4 e n. 2)

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito della verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, *si è accertato quanto segue:*

- **Il fabbricato adibito a civile abitazione, distinto in Catasto al Foglio 110, Part.IIa 1062, Subalterno 6**, e descritto alla lettera "A" è urbanisticamente regolamentare.

Lo stesso, infatti, pur essendo stato realizzato nel 1993 in assenza regolare Atto Autorizzativo, è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n.140/S del 17/09/1999 rilasciata dal Comune di Licata al sig. omissis a seguito di Domanda di Condono Edilizio prot. n. 4647 del 07/02/1995 presentata da *omissis*.

Inoltre, *sono state riscontrate le seguenti difformità:*

- Limitatamente al **fabbricato rustico adibito a civile abitazione, distinto in Catasto al Foglio 110, Part.IIa 1062, Subalterno 7** e descritto alla lettera "B", è stata presentata all'Ufficio Tecnico di Licata, a nome del sig. *omissis*, Domanda di Condono prot. n.11776 del 27/03/1987 P.E. n. 152/87, che ad oggi risulta essere ancora in itinere

Il completamento della pratica anzidetta è regolarizzabile mediante pagamento degli interessi maturati dal 1990 ad oggi e degli Oneri vari da corrispondere al Comune.

A seguire si riportano i conteggi relativi alla regolarizzazione sopraccitata.

Costo regolarizzazione difformità:

Interessi maturati dal 15/12/90 al 31/12/2011:	€ 1.293,38
Diritti di segreteria:	€ 51,65
Oneri di Urbanizzazione:	€ 100,00
Oneri per Registrazione alla Conservatoria:	€ 262,00
Oneri per parere igienico-sanitario:	€ 100,00
Marche da Bollo:	€ 30,00
Totale:	€ 1.837,03

Si fa presente che l'immobile in esame, come si evince dall'allegata nota prot. n.4378 del 12/05/1999 della Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Agrigento non è fornito di Concessione edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 dle 28/02/1985 è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

- **Per il rudere allo stato rustico adibito a ricovero animali/deposito ed identificato catastalmente al Foglio 110, Part.lla 1062, Sub. 4**, si rappresenta che sono in corso accertamenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Licata al fine di verificarne la regolarità urbanistica.

Detto immobile, infatti, è stato edificato nel 1993 (quindi successivamente all'entrata in vigore del vincolo di cui alla L. 431/85), e per lo stesso non risulta presentata alcuna domanda di Condonò Edilizia.

Inoltre si precisa che per il medesimo fabbricato la Sovrintendenza dei BB.CC.AA. di Agrigento ha espresso parere negativo prevedendone la demolizione con nota prot. n.4378 del 12/05/1999.

Dalla documentazione acquisita, pertanto, la difformità riscontrata è regolarizzabile mediante **Demolizione dell'immobile**.

Costo regolarizzazione difformità:

Demolizione, trasporto in discarica del materiale di risulta demolizione di copertura in eternit mediante utilizzo di ditte specializzate e trasporto in discarica, oneri sicurezza:

Totale: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito sopralluogo e confronto dello stato di fatto con la documentazione catastale, *sono state riscontrate le seguenti difformità:*

- Mancato aggiornamento della categoria catastale, assenza di planimetrie ed ampliamento in orizzontale dei fabbricati adibiti a civile abitazione.

Più precisamente gli immobili sono risultati privi di planimetria catastale in quanto gli stessi risultavano ancora in corso di definizione e non ultimati, contrariamente a quanto invece riscontrato in fase di sopralluogo.

Inoltre le sagome dei fabbricati riportate sul foglio di mappa catastale non corrispondevano allo stato di fatto in quanto sono stati eseguiti degli ampliamenti.

Le difformità catastali di cui sopra sono state regolarizzate dallo scrivente mediante la predisposizione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di una Pratica "PREGEO", attraverso cui è stato possibile correggere ed aggiornare la sagoma dei fabbricati, e di una Pratica "DOCFA", con cui sono state depositate in Catasto le planimetrie degli immobili con l'esatta distribuzione degli spazi interni riscontrata in fase di sopralluogo.

Si specifica che gli aggiornamenti e le regolarizzazioni catastali di cui sopra si riferiscono esclusivamente ai due fabbricati adibiti ad uso residenziale di cui ai precedenti punti "A" e "B" (cioè i beni identificati al NCEU di Licata al al F. 110, P.Illa 1062 Sub. 6 e 7), mentre per l'immobile adibito a deposito/locale ricovero animali di cui al precedente punto "C" (cioè la costruzione identificata al NCEU di Licata al F. 110, P.Illa 1062, Sub 4) non si è proceduto ad alcuna regolarizzazione e/o aggiornamento in quanto lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione, così come deducibile dal parere espresso con nota prot. n. 4378 dalla Sovrintendenza dei BB.CC.AA. di Agrigento in data 12/05/1999.

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

Ulteriori avvertenze:

(Vedasi Allegato n.4)

- I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva (Part.Illa 1062 sub. 5-6-7-4) sono sottoposti a tutte le norme di tutela contenute nel D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 ricadendo entro la fascia di rispetto dei 150 metri del Vallone Safarella, sottoposta a Vincolo Paesaggistico.
- I beni di cui trattasi (Part.Illa 1062, Sub. 5-6-7-4) sono soggetti alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) tra il bacino del fiume Gela e il bacino del torrente Comunelli, del bacino del torrente Rizzato e dell'area Territoriale tra il bacino del torrente Rizzato e il bacino del fiume Imera meridionale, approvato con Decreto del presidente della regione del 10/04/2007.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

omissis

L'Atto di Divisione di cui sopra si riferisce esclusivamente all'acquisizione della proprietà dell'immobile adibito a civile abitazione identificato al punto "B" e distinto in catasto con il sub 7, nonchè del lotto di terreno, esteso 1.530 mq descritto al precedente punto "D" e identificato in catasto con il sub 5, su cui il sig. *omissis* ha successivamente costruito, senza regolare C.E., gli altri due immobili descritti ai precedenti punti "A" e "C" catastalmente identificati rispettivamente con i sub 6 e 4.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

(Vedasi Allegato n. 4)

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 140/S del 17/09/1999

Riferita limitatamente al solo immobile ad uso residenziale descritto al precedente punto "A" ed identificato in Catasto al Foglio 110, Part.IIa 1062, Subalterno 6

Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967

Si fa presente che il fabbricato rustico distinto in catasto al Foglio 110, P.IIa 1062, Sub 7, ubicato nel territorio di Licata in C./da Plaia, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28/02/1985 è stato edificato anteriormente al 01/09/1967, come si evince dal parere espresso dalla Soprintendenza dei BB. CC. AA. di agrigento con nota prot. n. 4378 del 12/05/1999.

Descrizione **Fabbricato adibito a civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato adibito a civile abitazione sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc, Ubicato al piano terra, caratterizzato da una sola elevazione fuori terra e composto da sette vani, di cui un soggiorno, una cucina, due wc, tre camere da letto, un ripostiglio e una terrazza scoperta.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva (escluso la terrazza scoperta) di circa mq **127,00** cui corrisponde una superficie utile di circa mq. 114,00

Identificazione Catastale: N.C.E.U. di Licata Foglio 110, Mappale 1062, Subalterno 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 138 mq, piano Terra, Rendita € 379,60, Intestato a: sig. *omissis*

Coerenze: terreno pertinenziale definito "Corte", su tutti e quattro i lati

Accessori: annesso terreno pertinenziale definito "Corte" e descritto al punto "D".

Anno di costruzione: 1993.

Altezza interna: m 2,95 circa.

Destinazione urbanistica:

(Vedasi Allegato n. 4)

Piano Regolatore vigente nel Comune di Licata l'immobile è identificato nella zona C4 (parte urbana di nuovo insediamento a carattere semintensivo)

Caratteristiche descrittive:

(Vedasi Allegato n. 6 - foto da n. 1 a n. 3 e da n. 20 a n. 32)

Il fabbricato è composto da una sola elevazione fuori terra, la struttura portante è in c.a. in buono stato di conservazione; il solaio è del tipo misto con travetti prefabbricati e tavole in laterizio, copertura a terrazzo non praticabile.

Esternamente l'immobile appare in buono stato conservativo e risulta caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro, infissi esterni del tipo a doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro doppio e dotati di persiane in alluminio di colore verde.

Dal piano di calpestio del lotto di terreno, tramite due piccole rampe di scale, è possibile raggiungere la terrazza scoperta caratterizzata da pavimenti in gres e parapetto in muratura, il tutto in buono stato conservativo.

L'accesso all'interno dell'abitazione avviene tramite uno dei due balconi con affaccio sulla terrazza scoperta.

Al suo interno l'immobile si presenta in buone condizioni ed è caratterizzato da pavimenti in gres, pareti intonacate e verniciate con pittura idrolavabile, porte a battente in legno tamburato, due servizi igienici di cui uno principale dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno ed uno secondario dotato di lavabo, wc, bidet e cabina doccia. Sia i due servizi igienici che la cucina sono caratterizzati da pareti parzialmente piastrellate.

Dal punto di vista degli impianti l'immobile risulta dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, in buone condizioni e rispettoso delle vigenti normative; impianto idrico del tipo sottotraccia in buone condizioni ed alimentato con autoclave; impianto fognario realizzato con tubi in PVC ed avente recapito in apposita fossa biologica; impianto di condizionamento autonomo con alimentazione elettrica ed avente diffusori del tipo a split.

È assente l'impianto termico di riscaldamento.

ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

(Vedasi Allegato n. 5)

Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di certificazione energetica, prevista sia dalla ex Legge 10/91 sia del D.Lgs 192/05 e s.m.i., il sistema edificio-impianti è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso.

Ne consegue che **la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza dell'impianto di riscaldamento.**

Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione viene attribuita la **classe G** di efficienza energetica ed un fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a $EP_i = 285,4$ KWh/mq anno

Si allega l'attestazione contenente tutte le specifiche tecniche energetiche dell'intero fabbricato e l'assegnazione della relativa classe energetica.

Detta attestazione è stata redatta nel rispetto di tutte le disposizioni contenute nelle "Linee Guida" di cui al D.M. 26 giugno 2009 sulla applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale denominata DOCET e basata sull'applicazione delle norme tecniche UNI TS 11300.

Descrizione **Fabbricato Rustico adibito a civile abitazione** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc, ubicato al piano terra, caratterizzato da una sola elevazione fuori terra e composto da due vani di cui una camera da letto, una cucina, un wc, una tettoia ed un vano accessorio indiretto non comunicante adibito a ripostiglio/forno.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva (escluso locale forno e zona sottostante la tettoia esterna) di circa mq **39,00** cui corrisponde una superficie netta di circa mq. 32,00

Identificazione Catastale: N.C.E.U. di Licata Foglio 110, Mappale 1062, Subalterno 7, Categoria A/3, Classe 4, Superficie catastale 46, Consistenza 3 vani, piano Terra, Rendita € 162,68,

Intestato a: sig. *omissis*.

Coerenze: terreno pertinenziale definito "Corte", su tutti e quattro i lati.

Accessori: annesso terreno pertinenziale definito "Corte" e descritto al punto "D".

Anno di costruzione: 1965.

Altezza interna: m 3,30 circa.

Destinazione urbanistica:

(Vedasi Allegato n. 4)

Piano Regolatore vigente nel Comune di Licata l'immobile è identificato nella zona C4 (parte urbana di nuovo insediamento a carattere semintensivo)

Caratteristiche descrittive:

(Cedasi Allegato n. 6 - foto da n. 20 a n. 32)

Il fabbricato è composto da una sola elevazione fuori terra, la struttura portante è in muratura, in buono stato di conservazione; copertura ad una falda inclinata realizzata con travi di legno e coppi siciliani.

Esternamente l'immobile appare in discreto stato conservativo e risulta caratterizzato da pareti intonacate con intonaco di cemento, infissi esterni del tipo a doppia anta a battente realizzati in legno e vetro semplice e dotati di persiane in legno di colore verde.

La tettoia esterna realizzata in legno e ricoperta con onduline di eternit è una struttura precaria caratterizzata da travi di legno poggianti su piastrini in ferro infissi su un muretto in muratura

L'accesso all'interno dell'abitazione avviene da una porta/finestra ubicata nella zona sottostante la tettoia precaria sopradescritta.

Esternamente è anche presente un locale accessorio adibito a ripostiglio/forno, realizzato in muratura portante.

Al suo interno l'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive ed è caratterizzato da pavimenti in ceramica, pareti intonacate e verniciate con pittura idrolavabile, porte a battente in legno tamburato, un servizio igienico/lavanderia dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia.

Sia il servizio igienico che la cucina sono caratterizzati da pareti parzialmente piastrellate.

Dal punto di vista degli impianti l'immobile risulta dotato di impianto elettrico con cavi a vista, in scarse condizioni manutentive e non conforme alle vigenti normative; impianto idrico del tipo sottotraccia in ed alimentato con autoclave; impianto fognario realizzato con tubi in PVC ed avente recapito in apposita fossa biologica.

È assente l'impianto termico di riscaldamento.

ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

(Vedasi Allegato n. 5)

Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di certificazione energetica, prevista sia dalla ex Legge 10/91 sia del D.Lgs 192/05 e s.m.i., il sistema edificio-impianti è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso.

Ne consegue che **la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza dell'impianto di riscaldamento.**

Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione viene attribuita la **classe G** di efficienza energetica ed un fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a $E_{Pi} = 449,2$ KWh/mq anno

Si allega l'attestazione contenente tutte le specifiche tecniche energetiche dell'intero fabbricato e l'assegnazione della relativa classe energetica.

Detta attestazione è stata redatta nel rispetto di tutte le disposizioni contenute nelle "Linee Guida" di cui al D.M. 26 giugno 2009 sulla applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale denominata DOCET e basata sull'applicazione delle norme tecniche UNI TS 11300.

Descrizione **Rudere allo stato grezzo ed adibito ricovero animali** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un rudere allo stato grezzo adibito a ricovero animali/deposito sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc, Ubicato al piano terra e composto da unico ambiente adibito a ricovero animali/deposito attrezzatura da lavoro agricolo.

La costruzione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **49,05**

Identificazione Catastale: N.C.E.U. di Licata Foglio 110, mappale 1062 subalterno 4, categoria in corso di definiz., classe -, superficie catastale -, composto da vani -, posto al piano T, - rendita: -.

Coerenze: terreno pertinenziale definito "Corte", su due lati; Part.IIa 148, Part.IIa 218

Anno Costruzione: 1993.

Altezza interna: m 2,20 circa.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore vigente nel Comune di Licata l'immobile è identificato nella zona destinata a strada

Note: **il rudere deve essere demolito**, così come previsto dalla Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Agrigento con nota prot. n. 4378 del 12/05/1999.
Pertanto la descrizione e la stima dello stesso appare superflua ed ininfluyente.
Si specifica inoltre che per gli stessi motivi di cui sopra non si è provveduto ad aggiornare la situazione catastale.

Descrizione **terreno** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Licata (Agrigento) C.da Plaia snc.

Superficie complessiva di circa mq **1.530,00**.

Identificazione Catastale: N.C.T. di Licata Foglio 110, Mappale 1062, Subalterno 1, Categoria -, Classe ente urbano, superficie catastale 1.530 mq.

Coerenze: Part.IIa 148; Part.IIa218; Part.IIa 791; Part.IIa764; Part.IIa149; strada comunale.

Note: Il terreno in esame, definito come "Corte", è comune a tutte e tre le unità immobiliari di proprietà del sig. *omissis* identificate in Catasto al Foglio 110, Part.IIa 1062, Subalterni 6-7-4.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono regolari

I sistemi irrigui presenti sono regolari

Le colture in atto sono: erbacee: orto, arboree: alberi da frutto, pini.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore vigente nel Comune di Licata il terreno ricade in parte in zona destinata a strada ed in parte nella sottozona C4 (parte urbana di nuovo insediamento a carattere semintensivo)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati.

Viene quindi applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione dei beni è stata eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato ottenuto comparando i beni da stimare con altri immobili simili di cui si conosce il recente valore di compravendita e ricadenti nella stessa zona e nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

A seguito dell'indagine di mercato tenuto conto, altresì, delle caratteristiche specifiche degli immobili in oggetto, si sono potuti stabilire:

- un valore di mercato intermedio pari a 600,00 €/mq per l'immobile descritto al punto "A";
- un valore di mercato intermedio pari a 300,00 €/mq per l'immobile descritto al punto "B";
- un valore di mercato intermedio pari a 20,00 €/mq per l'intero appezzamento di terreno descritto al punto "D".

Si precisa infine che, per la determinazione della superficie commerciale dei beni in esame, si sono utilizzati i coefficienti di ponderazione riportati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.

Pertanto la terrazza scoperta del fabbricato "A" verrà considerata, come di norma, al 50% mentre l'area del locale accessorio e della tettoia del fabbricato "B", per caratteristiche costruttive e di rifinitura, verranno considerate rispettivamente al 25% ed all'85%

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare:

- Vedda Luciano Agenzia Immobiliare;
- La Denaide S.r.l. Unipersonale;
- Agenzia Immobiliare Sicilia
- Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (D.Lgs 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, art. 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni., Mediatori Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato adibito a civile abitazione, identificato con il sub 6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 75.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Ai fini della valutazione il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (o superficie commerciale) come d'uso nel mercato immobiliare per l'edilizia esistente:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. di Ponderazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	127,00	1,00	127,00	-	-
Terrazza Scoperta	56,00	0,50	28,00	-	-
			155,00	€ 600,00	€ 93.000,00

- Valore corpo:	€ 93.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 93.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 93.000,00

B. Fabbricato rustico adibito a civile abitazione, identificato con il sub 7

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 15.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Ai fini della valutazione il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (o superficie commerciale) come d'uso nel mercato immobiliare per l'edilizia esistente:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. di Ponderazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	39,00	1,00	39,00	-	-
Locale Forno	5,00	0,25	1,25	-	-
Veranda (Tettoia)	18,00	0,85	15,30	-	-
			55,55	€ 300,00	€ 16.665,00

- Valore corpo:	€ 16.665,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.665,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 16.665,00

D. Terreno Pertinenziale esterno, identificato con il sub 1, annesso ai corpi di fabbrica descritti ai punti "A", "B" e "C"

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. di Ponderazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corte pertinenziale	1.530,00	1,00	1530,00	-	-
			1530,00	€ 20,00	€ 30.600,00

- Valore corpo:	€ 30.600,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	155,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00
B	fabbricato rusticoadibito a civile abitazione annesso.	56,23	€ 15.832,50	€ 15.832,50
D	terreno pertinenziale	1.530,00	€ 30.300,00	€ 30.300,00
			€ 130.132,50	€ 130.132,50

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.519,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (per completamento pratica Condono Edilizio n. 11776 del 27/03/1987 P.E. 152/87, demolizione fabbricato, presentazione nuova pratica PREGEO:

€ 6.837,03

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

Negativo

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:

€ 110.612,63

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:

€ 103.775,60

il perito
Ing. Giuseppe Bellia