

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 74/2020

PROMOSSA DA

A

AVV. LAURA GUARNERI

CONTRO

"B" - "C"

G. E.: DOMENICA SPANO'

LOTTO UNICO

**PIENA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI LICATA (AG)
C/DA CASALICCHIO S.N. C. CON TERRENI**

CATASTO FABBRICATI DI LICATA:

Foglio 85, Particella 143, Sub 1, Categoria A/3;

Foglio 85, Particella 143, Sub 2, Categoria C/6;

Foglio 85, Particella 143, Sub 3, Categoria C/2.

CATASTO TERRENI DI LICATA:

Foglio 85, Particella 94,

Foglio 85, Particella 144,

Foglio 85, Particella 166.

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

A circular professional stamp of the Order of Architects P.P.C. of Agrigento. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO', 'Arch. Giuseppe Amico', 'N. 889', 'Sezione A', 'Architettura'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Arch. GIUSEPPE AMICO

N. 898 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Agrigento

N. 911 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

Via Delle Favole n. 38, 92100 AGRIGENTO

Cell. 3479243502

pec: giuseppe.amico2@archiworldpec.it

e-mail: giuseppeamicoarchitetto@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 74/2020

PROMOSSA DA

" A "

AVV. LAURA GUARNERI

CONTRO

" B " e " C "

G. E.: DOMENICA SPANO'

SOMMARIO:

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:	2
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO:	4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI:	10
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO:	11
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:	12
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO EDILIZIO	16
7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	16
8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI:	16
9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:	17
10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	17
11. INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILIE SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	18
12. VALUTAZIONE DEL LOTTO	18
ELENCO DEGLI ALLEGATI	22



RELAZIONE DI CONSULENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Comune di Licata (AG), nella contrada Casalicchio snc.

CATASTO FABBRICATI DI LICATA:

- a) Abitazione economica (A/3), Foglio 85, Particella 143, sub 1;
- b) Autorimessa (C/6), Foglio 85, Particella 143, sub 2;
- c) Magazzino (C/2), Foglio 85, Particella 143, sub 2;

CATASTO TERRENI DI LICATA:

- d) Terreno, Foglio 85, Particella 94;
- e) Terreno, Foglio 85, Particella 144;
- f) Terreno, Foglio 85, Particella 166.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

▪ **Identificazione dei diritti reali**

Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quelli in titolarità degli esecutati. Difatti nell'atto di pignoramento si legge:

DICHIARA di voler sottoporre a pignoramento il diritto di proprietà per l'intero (quota 1/1) di cui sono titolari in regime di comunione dei beni, in ragione di 1/2 ciascuno indiviso i sigg.ri "B" e "C" dei seguenti beni immobili Omissis.

(Atto di compravendita del Notaio Angelo Comparato, del 30/08/2011 Rep. 10395/17347 da potere di "D" "E" "F" "G" avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili pignorati, acquistati da "B" e "C" per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale. Trascritto il 31/08/2011 ai NN. 103905/17347).

▪ **Beni pignorati PIENA PROPRIETÀ 1/1:**

a) **Abitazione economica (A/3)**, sita in Licata (AG) in C/da Casalicchio, della consistenza catastale di 5,5 vani, contrassegnato al catasto Fabbricati del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 143, sub 1;**

b) **Autorimessa (C/6)**, sita in Licata (AG) in C/da Casalicchio, della consistenza di mq. 23, contrassegnato al catasto Fabbricati del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 143, sub 2;**

c) **Magazzino (C/2)**, sito in Licata (AG) in C/da Casalicchio, della consistenza di mq. 14, contrassegnato al catasto Fabbricati del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 143, sub 3;**

d) **Terreno** sito in Licata (AG), contrassegnato al catasto Terreni del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 94**, della consistenza di 24 are e 40 centiare;



LOTTO UNICO

e) Terreno sito in Licata (AG), contrassegnato al catasto Terreni del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 144**, della consistenza di 12 are e 10 centiare;

f) Terreno sito in Licata (AG), contrassegnato al catasto Terreni del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 166**, (*derivante dal frazionamento della particella 144*), della consistenza di 2 are e 10 centiare;

Lo scrivente Esperto rileva, che nell'atto di pignoramento non viene indicata la particella 143 del foglio di mappa 85 del catasto terreni del Comune di Licata, particella con qualità Ente Urbano, superficie 1.080 m² con annotazione di immobile superficie da verificare, poiché costituisce corte del fabbricato, indicata bene comune non censibile – corte, nell'originario elaborato planimetrico del 01/01/1962 con il sub 4.

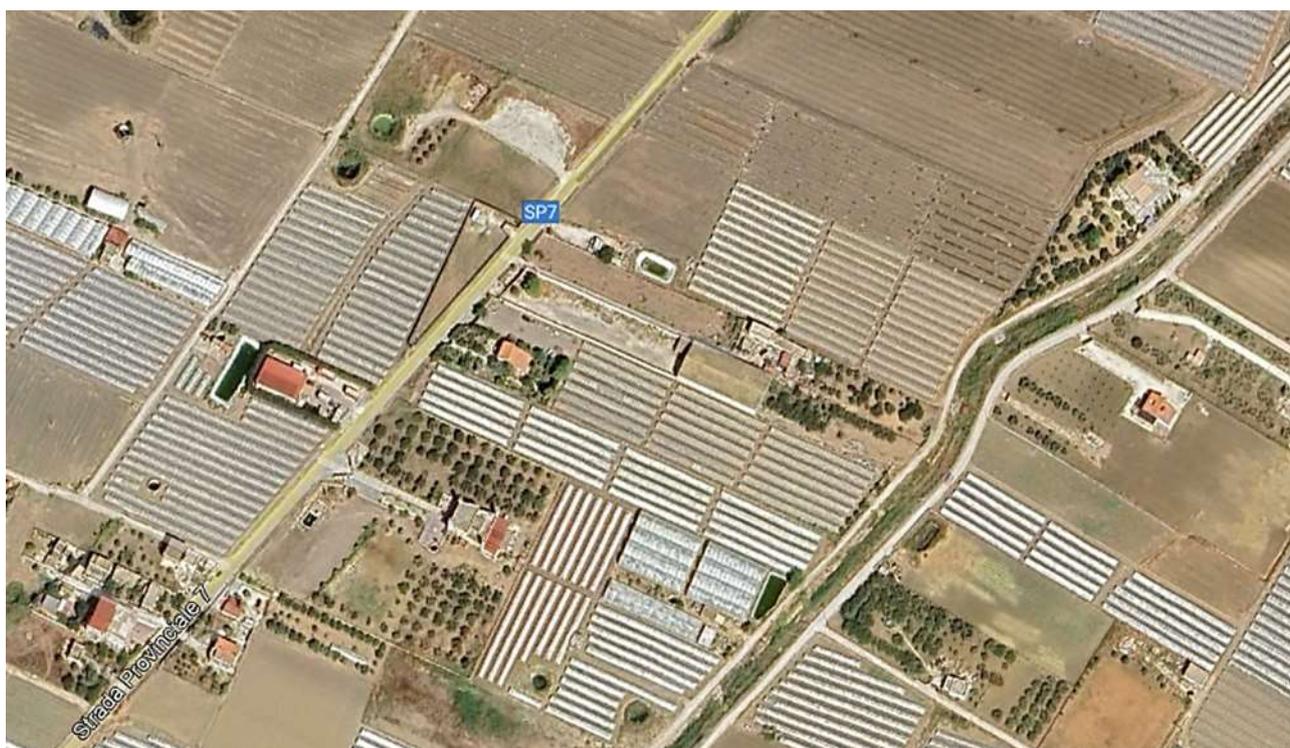


Figura 1 – Individuazione degli immobili da foto satellitare Google Earth

✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

✓ Coerenze intero lotto:

Est	Trazzera oltre la quale vi è il Vallone La Manca
Sud	Foglio 85 Particelle 95 - 165
Ovest	Strada Provinciale 7
Nord	Foglio 85 Particelle 116 - 167





Figura 2 – Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Gli immobili di seguito indicati formano unico lotto poiché l'abitazione distinta con il sub 1 utilizza il sub 2 come autorimessa e il sub 3 come locale di deposito con i terreni prossimi al fabbricato, che sono coltivati alla data del sopralluogo ad ortaggi all'interno di un impianto a serre. Sia il fabbricato che gli attigui terreni dispongono di un ingresso principale posto sulla Strada Provinciale 7.

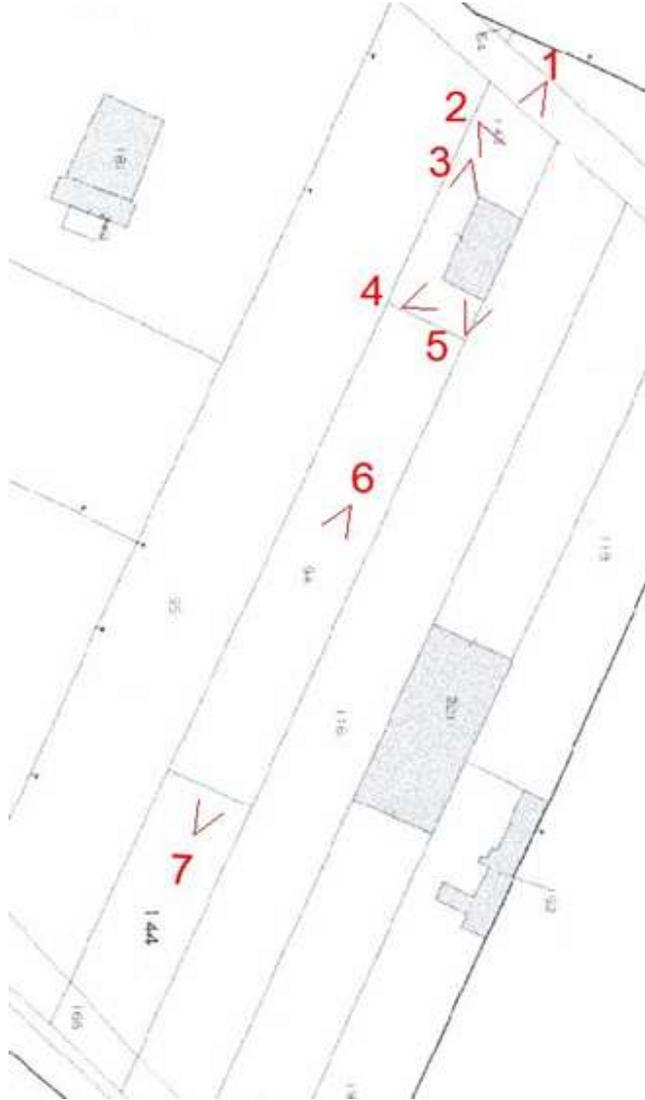
- **Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, dotazioni condominiali, attestato di prestazione energetica)**
 - a) **Abitazione economica (A/3)**, sita in Licata (AG) in C/da Casalicchio, della consistenza catastale di 5,5 vani, contrassegnato al catasto Fabbricati del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 143, sub 1**.
 - ✓ **Tipologia**
Abitazione di tipo economica, realizzata su due livelli. A piano terra vi sono la veranda, cucina, wc, soggiorno e la scala a unica rampa che porta al piano primo dove vi sono due camere e un wc.
 - ✓ **Ubicazione**
L'immobile è ubicato in contrada Casalicchio snc.
 - ✓ **Pertinenze**
L'appartamento non è dotato di pertinenze.
 - ✓ **Dotazioni condominiali**
Trattasi di un'unica unità immobiliare.
 - ✓ **Accessi**
Al fabbricato e ai terreni si accede dalla Strada Provinciale 7.



LOTTO UNICO

- b) Autorimessa (C/6)**, sita in Licata (AG) in C/da Casalicchio, della consistenza di mq. 23, contrassegnato al catasto Fabbricati del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 143, sub 2**;
- ✓ **Tipologia**
Autorimessa, a piano terra, che risulta con pareti intonacate e pitturate e con pavimentazione.
 - ✓ **Ubicazione**
L'immobile è ubicato in contrada Casalicchio snc.
 - ✓ **Pertinenze**
L'autorimessa non è dotata di pertinenze.
 - ✓ **Dotazioni condominiali**
Non esiste condominio, ne regolamento condominiale
 - ✓ **Accessi**
Al fabbricato e ai terreni si accede dalla Strada Provinciale 7.
- c) Magazzino (C/2)**, sito in Licata (AG) in C/da Casalicchio, della consistenza di mq. 14, contrassegnato al catasto Fabbricati del Comune di Licata al **Foglio 85, Particella 143, sub 3**.
- ✓ **Tipologia**
Locale di deposito, a piano terra, che risulta con pareti intonacate e pitturate e con pavimentazione.
 - ✓ **Ubicazione**
L'immobile è ubicato in contrada Casalicchio snc.
 - ✓ **Pertinenze**
L'autorimessa non è dotata di pertinenze.
 - ✓ **Dotazioni condominiali**
Non esiste condominio, ne regolamento condominiale
 - ✓ **Accessi**
Al fabbricato e ai terreni si accede dalla Strada Provinciale 7.
- d) Terreno Foglio 85, Particella 94**, sito in contrada Casalicchio, Licata (AG), distinto al catasto terreni del Comune di Licata della consistenza di 24 are e 40 centiare. Si presenta con forma rettangolare e pianeggiante coltivato alla data del sopralluogo ad ortaggi in serra.
- e) Terreno Foglio 85, Particella 144**, sito in contrada Casalicchio, Licata (AG), distinto al catasto terreni del Comune di Licata della consistenza di 12 are e 10 centiare. Si presenta con forma rettangolare e pianeggiante coltivato alla data del sopralluogo ad ortaggi in serra.
- f) Terreno Foglio 85, Particella 166**, (*derivante dal frazionamento della particella 144*), sito in contrada Casalicchio, Licata (AG), distinto al catasto terreni del Comune di Licata della consistenza di 2 are e 10 centiare. Si presenta con forma rettangolare e pianeggiante coltivato alla data del sopralluogo ad ortaggi in serra.
- N. B.** Il magazzino sub 2 è stato collegato all'abitazione a piano terra, tramite l'aperura di una porta, alla data del sopralluogo risultava camera. Tale condizione dovrà essere ripristinata con la chiusura della porta che restituirà al magazzino la destinazione originaria urbanistica e catastale di locale di deposito. Ai fini del ripristino si prevede la spesa di € 300,00, somma che verrà detratta dal valore di stima.
- N. B.** Le particelle 166, 144 e parte della particella 94, sono sottoposte a tutte le norme di tutela contenuta nel D. L. 22/01/2004 n. 42 ricadendo entro la fascia di rispetto dei 150 metri dal Vallone La Manca, sottoposta a Vincolo Paesaggistico.





1 - Veduta del cancello d'ingresso posto nella particella 143 sulla Strada Provinciale 7.





2 - Veduta del prospetto ovest del fabbricato.



3 - Veduta del prospetto sud del fabbricato.





4 - Veduta del prospetto est del fabbricato.



5 - Veduta del prospetto nord del fabbricato.



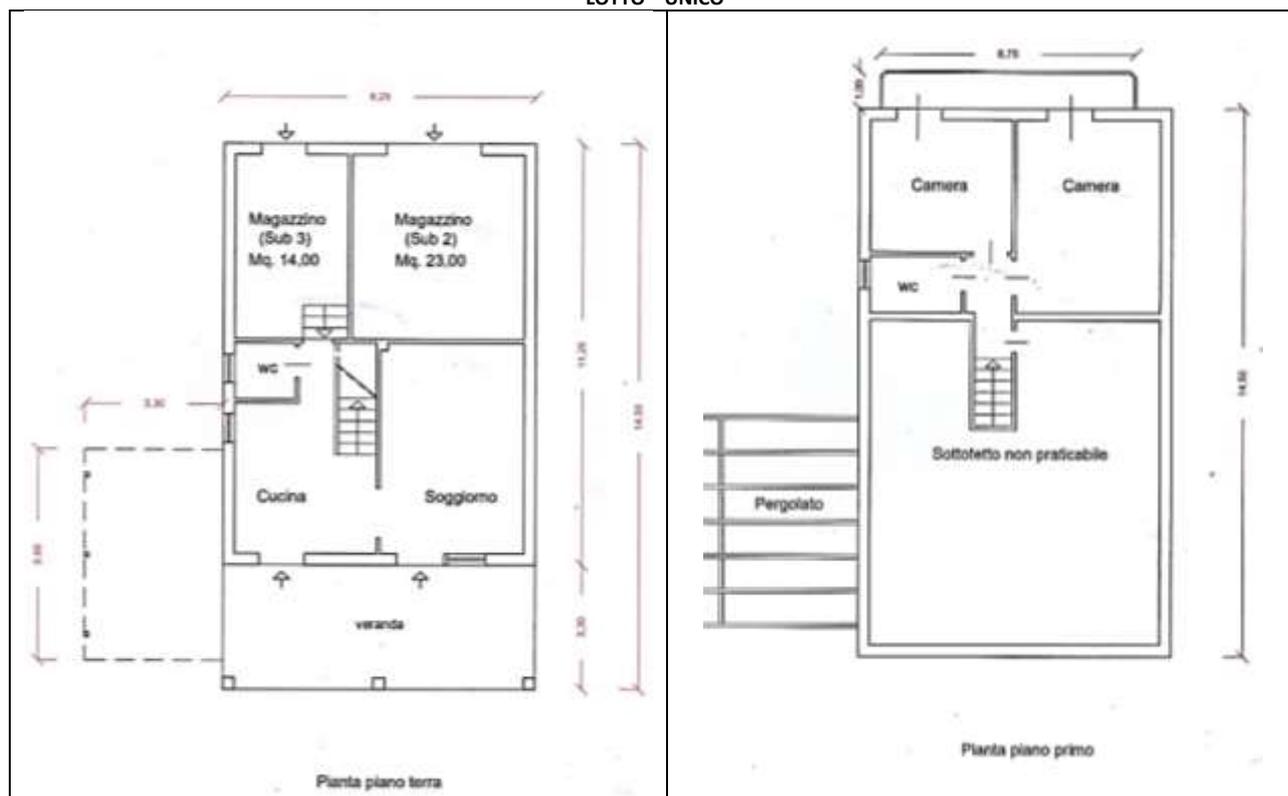


6 - Veduta lato est delle particelle 94, 144 e 166.



7 - Veduta interna delle serre.





Attestato di prestazione energetica: VALIDO FINO AL : 18/06/2034.

Classe energetica **E** – 149,10 kWh/m² anno ID: 20240618-084021-52131

Portale Energia Sicilia – avvenuta conclusione caricamento A. P. E.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

- ✓ **Estratto di mappa catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile storica:** acquisite prodotte in elaborato allegati;
- ✓ **Elaborato planimetrico:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Planimetrie catastali:** acquisite prodotte in elaborato allegati;
- ✓ **Nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione:** il primo atto di acquisto dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta antecedente rispetto alla meccanizzazione del Catasto. Si rileva che l'immobile realizzato da "R", e censito da "R", figura agli atti catastali dalla data del 15/10/1985 per come si evince dalla planimetria catastale posta in allegati. La meccanizzazione catastale è avvenuta in data 30/06/1987. La compravendita degli immobili a "B" e "C" avveniva in data 30/08/2011. **Storia catastale del bene:** l'immobile risulta censito in data 15/10/1985, dai proprietari "H", "E", "F", "G", al foglio 85 particella 143:
 - ✓ sub 1, protocollo n. 0366310;

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico



✓ sub 2, protocollo n. 0366308;

✓ sub 3, protocollo n. 0366309;

impianto meccanografico 30/06/1987.

Tenuto in proprietà fino al 30/08/2011 quando veniva venduto a "B" e "C".

Conformità catastale: Difformità catastale rilevata nella quota di proprietà del soggetto "D"

La proprietà della rispettiva quote, è stata desunta dall'atto di compravendita Notaio Comparato Angelo del 30/08/2011 rep. 103905/17347, dove si legge:

" lo notaio dichiaro di avere individuato gli intestatari catastali nelle persone dei venditori e di averne verificato la conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto unico

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO UNICO

QUOTA 1000/1000 PIENA PROPRIETA'

CATASTO FABBRICATI DI LICATA:

- a) Abitazione economica (A/3), Foglio 85, Particella 143, sub 1;
- b) Autorimessa (C/6), Foglio 85, Particella 143, sub 2;
- c) Magazzino (C/2), Foglio 85, Particella 143, sub 2;

CATASTO TERRENI DI LICATA:

- d) Terreno, Foglio 85, Particella 94;
- e) Terreno, Foglio 85, Particella 144;
- f) Terreno, Foglio 85, Particella 166.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione del tipo economica, ubicata in Licata, contrada Casalicchio snc, piano terra – primo, composta da 5,5 vani, con autorimessa di 23 m², locale di deposito di 14 m² e terreni seminativi: foglio 85, particella 94 di are 24 ca 40; foglio 85, particella 144 di are 14 ca 20, particella 166 di are 02 ca 10. Confina ad ovest con la S.P. 7, a nord particelle 116-167, ad est con Vallone La Manca, a sud particelle 95 – 165.

Al fabbricato realizzato abusivo è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 81/S del 31/03/2011 in zona destinata a verde agricolo, secondo il vigente Piano di Fabbricazione. Rilasciato parere favorevole dall'Ufficio Igiene Pubblica e Sanità in data 02/03/2011 prot. 9785. La concessione edilizia in sanatoria è stata trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 05/04/2011 e ritirata in data 14/04/2011.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 110.000,00

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico



QUESITO n. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. CATASTO FABBRICATI

- Foglio 85, Particella 143, Sub 1;
- Foglio 85, Particella 143, Sub 1;
- Foglio 85, Particella 143, Sub 1;

Attuali proprietari:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	B	omissis	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con B
2	C	omissis	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con A

Note: pervenuto a "B" e "C" con atto di compravendita Notaio Comparato Angelo del 30/08/2011 rep. 103905/17347 Proprietari dal 30/08/2011 ad oggi.

Precedenti proprietari:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D	omissis	Proprietà per la quota di 9/36
2	E	omissis	Proprietà per la quota di 15/36
3	F	omissis	Proprietà per la quota di 6/36
4	G	omissis	Proprietà per la quota di 6/36

Note: pervenuto a "E", "F", e "G" per successione legittima numero 73 volume 9990 in morte di "H" Proprietari dal 10/11/2009 al 30/08/2011

La proprietà della rispettiva quota, riportata nella superiore tabella, è stata desunta dall'atto di compravendita Notaio Comparato Angelo del 30/08/2011 rep. 103905/17347, dove si legge:

"Io notaio dichiaro di avere individuato gli intestatari catastali nelle persone dei venditori e di averne verificato la conformità con le risultanze dei registri immobiliari".



Precedenti proprietari:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D	omissis	Proprietà per la quota di 18/36
2	H	omissis	Proprietà per la quota di 15/36
3	E	omissis	Proprietà per la quota di 6/36
4	F	omissis	Proprietà per la quota di 6/36
5	G	omissis	Proprietà per la quota di 6/36

Note: pervenuto a "H", "E", "F", e "G" per successione legittima numero 208 volume 108 in morte di "R"
Proprietari dal 04/01/1983 al 10/11/2009

Precedenti proprietari del terreno ove è stato realizzato il fabbricato:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D	omissis	Proprietà per la quota di 1/2
2	R	omissis	Proprietà per la quota di 1/2

Note: pervenuto a "D", "R", per atto di compravendita del Notaio Salvatore Puglisi del 07/01/1976, rep. 3751/1314.
Proprietari dal 07/01/1976 al 04/01/1983

DATI DEL CATASTO TERRENI DELL' ORIGINARIA PARTICELLA 94 DEL FOGLIO 85

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
1	85	94		Seminativo	1	49	40		€ 222,19	€ 46,91

5.2. CATASTO TERRENI

- Foglio 85, Particella 94; (particella originaria)
- Foglio 85, Particella 144; (particella derivata dalla originaria particella 94)
- Foglio 85, Particella 166; (particella derivata dalla particella 144)



Attuali proprietari:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	B	omissis	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con B
2	C	omissis	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con A

Precedenti proprietari:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D	omissis	Proprietà per la quota di 9/36
2	E	omissis	Proprietà per la quota di 15/36
3	F	omissis	Proprietà per la quota di 6/36
4	G	omissis	Proprietà per la quota di 6/36

Note: pervenuto a "E", "F", e "G" per successione legittima numero 73 volume 9990 in morte di "H"
Proprietari dal 10/11/2009 al 30/08/2011

La proprietà della rispettiva quota, riportata nella superiore tabella, è stata desunta dall'atto di compravendita Notaio Comparato Angelo del 30/08/2011 rep. 103905/17347, dove si legge:

" lo notaio dichiaro di avere individuato gli intestatari catastali nelle persone dei venditori e di averne verificato la conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Precedenti proprietari:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D	omissis	Proprietà per la quota di 18/36
2	H	omissis	Proprietà per la quota di 15/36
3	E	omissis	Proprietà per la quota di 6/36
4	F	omissis	Proprietà per la quota di 6/36
5	G	omissis	Proprietà per la quota di 6/36

Note: pervenuto a "H", "E", "F", e "G" per successione legittima numero 208 volume 108 in morte di "R"
Proprietari dal 04/01/1983 al 10/11/2009



Precedenti proprietari del terreno ove è stato realizzato il fabbricato:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D	omissis	Proprietà per la quota di 1/2
2	R	omissis	Proprietà per la quota di 1/2

Note: pervenuto a "D", "R", per atto di compravendita del Notaio Salvatore Puglisi del 07/01/1976, rep. 3751/1314.

Proprietari dal 07/01/1976 al 04/01/1983

FOGLIO 85 PARTICELLA 94

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
1	85	94		Seminativo	1	24	40		€ 17,62	€ 3,78

FOGLIO 85 PARTICELLA 144

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
1	85	144		Seminativo	1	12	10		€ 8,75	€ 1,87

FOGLIO 85 PARTICELLA 166

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
1	85	166		Seminativo	1	2	10		€ 1,52	€ 0,33



QUESITO n. 6

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Si rileva che a seguito delle richieste effettuate presso l' U.T.C. di Licata e dalla documentazione urbanistica rilasciata si rileva:

- ✓ il fabbricato è stato realizzato in modo abusivo nell' anno 1980;
- ✓ che il Sindaco aveva emesso ordinanza di demolizione in data 17/12/1981;
- ✓ che l'immobile non risulta allacciato alla rete idrica comunale, l'acqua viene acquistata e conservata in serbatoi
- ✓ che l'immobile smaltisce i reflui tramite impianto di tipo Imhoff, realizzato per come da relazione geologica;
- ✓ che è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 03/09/1986 prot. 32249:
- ✓ che l'Ufficio Igiene Pubblica Licata - Parere progetti di edilizia (sanatoria) con protocollo 11995 dp. l 13 li del 01/03/2011/55 per l'immobile situato in contrada Casalicchio , Licata (AG) Fog. 85 Part. 143 Sub 1-2-3 destinato ad uso di abitazione, esprimeva parere "**FAVOREVOLE**";
- ✓ che con Determina Dirigenziale n. 235 del 21/03/2011 veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 81/S, ritirata il 14/04/2011 e trascritta alla conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 05/04/2011 ai NN. 7409/5671.

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **OCCUPATO**

Il fabbricato risulta abitato da "C" che lo utilizza come abitazione principale, e ne coltiva anche i terreni.

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

- a) Pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato: **NESSUNA**
- b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNA**
Pendenze di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNA**
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- d) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- e) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
- f) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **NESSUNO**
- ❖ Provvedimenti di sequestro penale: **Dalla documentazione prodotta agli atti di causa non si ha notizia di nessun sequestro.**



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **NESSUNO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:
La particella 144 e parte della particella 94 sono sottoposte a tutte le norme di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 ricadendo entro la fascia di rispetto dei 150 metri del Vallone La Manca, sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:**
 - **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/08/2011 ai rogiti del Notaio Comparato Angelo da Licata, repertorio n. 103906/17349, iscritta il 31.08.2011 ai NN. 18650/2180, a favore di "A"
Montante ipotecario € 100.000,00
Capitale € 50.000
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
 - **Atto di pignoramento** immobiliare del 06/07/2020 Rep. 908/2020, trascritto il 09/07/2020 ai NN. in favore di "C";
- 3) **Difformità urbanistico-edilizie** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Nessuna**
- 4) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): ESISTE ANNOTAZIONE DI RISERVA NEL CATASTO FABBRICATI E AL CATASTO TERRENI

La proprietà della rispettiva quota, è stata desunta dall'atto di compravendita Notaio Comparato Angelo del 30/08/2011 rep. 103905/17347, dove si legge:

"lo notaio dichiaro di avere individuato gli intestatari catastali nelle persone dei venditori e di averne verificato la conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico



QUESITO n. 11

Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **€ 500,00**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NESSUNA**
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NESSUNA**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNA**

QUESITO n. 12

Valutazione del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

STIMA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. VALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE, DEL GARAGE, DEL LOCALE DI DEPOSITO:

12.1 Fonti di informazione

- Catasto Fabbricati di Licata;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Licata;
- Ufficio Tecnico del comune di Licata;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Licata.

12.2 Criteri di Stima:

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”;

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”.

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, valore minimo **540 €/mq** e massimo **800 €/mq**, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche è pari a **670,00 €/mq** considerate le caratteristiche medie delle rifiniture interne dell'abitazione.

si adotta il valore medio di

€ 670,00

che viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico



caratteristiche ambientali:	qualità	coefficiente applicato
	Medie	0,95
caratteristiche ambientali estrinseche	Buone	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,95
coefficiente di ubicazione	zona periferica	1,00
caratteristiche tipologiche	villino	2,00
caratteristiche di vetustà	Fabbricato da 21 a 50 anni	0,70
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBR.		1,40

caratteristiche tecniche funzionali	buone	0,90
caratteristiche Conserv. – manutenz.	medie	0,95
COEFFICIENTE GLOBALE MAGAZZINO		0,86

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	0,95
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	1,40
COEFFICIENTE GLOBALE MAGAZZINO	0,86
moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	1,1372

valore medio iniziale	coefficiente correttivo:	valore corretto adottato
670,00 €/mq	1,1372	761,8905 €/mq

Norme tecniche ed indici:

descrizione	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente mq
Abitazione	129,00	100 %	129,00
Balconi	8,00	30%	2,40
Accessori	41,00	60%	25,00
superficie commerciale			156,40

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750



Valutazione del fabbricato Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1

Calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

destinazione	superficie equivalente	valore equivalente	valore complessivo
Intero fabbricato	156,400	761,8905 €/mq	117.900,69 €
valore complessivo intero (V s):	1000/1000	In c. t.	118.000,00 €

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo, inizialmente si determina il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dalla abitazione.

All'uopo, si è provveduto a contattare le agenzie immobiliari di Licata per conoscere gli affitti nella zona ove è ubicata l'abitazione, oltre ad assumere le informazioni dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori 2,00 e 3,00 (€/mq x mese) in cui oscillano detti affitti, che per la nostra superficie commerciale di **mq. 156,40** variano tra **€ 312,80** e **€ 469,20** mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene adottare il canone mensile di **€ 391,00**. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo che è **€ 4.692,00**.

Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = IMU + TASI;

Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione;

nello specifico avremo:

I = l'importo delle imposte è limitato all'incidenza dell'I.M.U.+TASI (0% del canone annuo d'affitto)	€ 0,00 x 0% =	€ 00,00
Q = quote di sfitto, ovvero Sfitto: 0% del R. L.	€ 4.692,00 x 1% =	€ 46,92
S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione;		€ 00,00
Inesigibilità 0,5 % del R. L.	€ 4.692,00 x 0,5% =	€ 23,46
Manutenzione + Ammortamento 3 % del R. L.	€ 4.692,00 x 3% =	€ 140,76
	Sommano	€ 211,14

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico



Calcolo del reddito annuo netto:

R. L. - I, Q, S, inesigibilità e manutenzione – ammortamento	€ 4.692,00 - 211,14=	€ 4.481,00
R. N. : tasso di capitalizzazione 0 %	€ 4.481,00 : 4% =	€ 112.025,00
	Valore A in c. t.	€ 112.000
Valore medio $V_m = (V_s + V_a) / 2$	$V_m = (118.000 + 112.000) / 2$	€ 115.000

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 0% 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	15%	€ 17.251,88
Spese per ripristino stato dell'immobile alla situazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 200,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t		€ 98.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t.: € 98.000,00

CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI

Dalle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari di Licata si rileva che per i terreni in zona sono da considerare due valori, che scaturiscono dalla presenza o meno dell'acqua utile ai fini dell'irrigazione delle colture in essi praticate.

Pertanto se il terreno come nel nostro caso non dispone di fonte propria di acqua ed è quindi costretto il proprietario ad acquistarla o da terreni che la posseggono ad esso vicino oppure dall'acquedotto, si ha un valore di mercato di € 750 tumulo (corrispondente a Licata a mq. 2335) e quindi $750 : 2335 = \text{€}/\text{mq. } 3,11$
Per quanto sopra si calcola il valore dei terreni esplicitato nella seguente tabella

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	€/m ²	VALORE COMMERCIALE
1	85	94		Seminativo	1	24 40	€ 3,11	€ 7.588,40
2	85	144		Seminativo	1	12 10	€ 3,11	€ 3.763,10
3	85	166		Seminativo	1	02 10	€ 3,11	€ 653,10
VALORE DEI TERRENI							in c.t.	€ 12.000,00



VALORE DEL FABBRICATO € 98.000,00

VALORE DEI TERRENI € 12.000,00

Prezzo a base d'asta del lotto.

€ 110.000,00

LEGENDA:

A – Procedente;
B – Esecutata;
C – Esecutato;

Precedente Proprietario;
D – Precedente Proprietario;
E – Precedente Proprietario;
F – Precedente Proprietario;
G – Precedente Proprietario;
H – Precedente Proprietario;

Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

- Allegato 1** INDIVIDUAZIONE RESIDENZE. – COMUNE DI LICATA (AG) – Servizi Demografici
Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO.
Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO
Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'.
Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.
Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE.
Allegato 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.
Allegato 8 ELABORATI GRAFICI
Allegato 9 RILIEVO FOTOGRAFICO.
Allegato 10 TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE –
CONSERVATORIA DEI RR.II. DI AGRIGENTO
Allegato 11 VISURE CATASTO TERRENI E FABBRICATI AGGIORNATE

L' ESPERTO STIMATORE



Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico