

**Beni in Licata (Agrigento) via Roma n. 117**  
**Lotto 017**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Licata (Agrigento) in via Roma n. 117.

Composto da un soggiorno cucina, una camera da letto, un piccolo bagno, con ripostiglio. **(foto dalla n°1 alla n°5)**

**Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 35**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Foglio **120** mappale **1038** subalterno **5**, categoria A/4, classe 2, superficie catastale totale: 33 mq. Totale : escluse aree scoperte 33 mq., composto da vani 2 vani, posto al piano Primo, - rendita: €. 52,68.

Coerenze: a nord confina con la via Roma, a sud confina con altra ditta, ad est con la part.lla 3242, ad ovest con la part.lla 848.

Note: **(allegato n°6)**

ATTO del 19/08/1981 Pubblico Ufficiale Guglielmino, Sede Licata (AG) Repertorio n.: 232 registrazione n. 1759 registrato in data 07-05-1982- Voltura n. 1038/1981 in atti dal 05-01-1990.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Il fabbricato, planimetricamente, ricade nella zona A residenziale dei nuclei antichi, del Vigente Strumento Urbanistico del Comune di Licata. L'immobile prospetta sulla via Roma ubicata in centro città, a pochi metri dalla sede centrale del Municipio di Licata. La zona è ricca di attività commerciali di vario genere e di locali per la ristorazione. La via ove è ubicato il fabbricato presenta le caratteristiche di corso principale della cittadina con palazzi composti da più piani. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in muratura e/o in c.a. di buona fattura. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

L'immobile di che trattasi fa parte di un palazzetto senza ascensore, con un solo prospetto su via Roma. L'intero fabbricato, si presenta in discrete condizioni manutentive.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: biblioteca (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungomare di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico della città di Licata.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al 26-07-2022 data del sopralluogo del CTU l'appartamento risultava occupato, dopo lo sfratto dell'inquilino nel sopralluogo del 20-09-2023 l'appartamento risultava libero.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

**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: Nessuna*4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

ognuno per il diritto di proprietà delle unità negoziali di appartenenza, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 25/11/2021 ai nn. 1953/2021 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 10/12/2021 ai 21862/18788 - **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Grava sugli Immobili, ubicati a Licata individuati in Catasto al fg. 112 part.lla 2415 sub 2 (oggi sub 5 Area Urbana); al fg. 99 part.lla 929 sub 16 graffato al 17 (oggi sub 18, 19 e 20); al fg. 106 part.lla 507 sub 6 e sub 13; al fg. 106 part.lla 507 sub 2, sub 4, sub 7, sub 1 (oggi sub 14); al fg. 120 part.lla 1038 sub 5; al fg. 99 part.lla 2123 sub 3, al fg. 99 part.lla 2123 sub 2; al fg. 99 part.lla 929 sub 15; al fg. 99 part.lle 1081, 1177, 1179, 1241, 2110, 919, 920, 990; al fg. 105 part.lle 2155, 1906, 2156; al fg. 80 part.lle 239, 240, 244, 246; al fg. 28 part.lla 74; fg. 117 part.lle 716, 213, 214, 394; al fg. 99 part.lla 929 sub 9.

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: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: Appartamento di tipo popolare, ubicato a Licata in via Roma n. 117, identificato in Catasto al fg. 120 part.lla 1038 sub 5.

4.3.2. *Conformità catastale:*Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Appartamento di tipo popolare, ubicato a Licata in via Roma n. 117, identificato in Catasto al fg. 120 part.lla 1038 sub 5.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

XXX proprietà

per la quota di 1000/1000; proprietario dal 19/08/1981 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giovanni Guglielmino da Licata in data 19/08/1981, rep. n. 2320 e racc. n. 711, registrato a Licata in data 07/09/1981 ai nn. 1759 mod. 186

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 17/09/1981 ai nn. 16125/14457  
(allegato n°1)

Riferito limitatamente a: Appartamento di tipo popolare, ubicato a Licata in via Roma n. 117, identificato in Catasto al fg. 120 part.II 1038 sub 5.

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Edificato anteriormente al 01-09-1967** per lavori di una civile abitazione posta a piano primo di via Roma n.117 a Licata. Intestato a XXX

(allegato n°4)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota Pec del 28 novembre 2023, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, copie di eventuale L.E. e/o C.E., il Dirigente del Settore Edilizia Privata ha rappresentato verbalmente che nei Registri comunali non si rileva alcun titolo per l'edificazione.

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, posta a Piano Primo, ubicato a Licata in via Roma n. 117, identificato al N.C.E.U. al fg. 120 part.II 1038 sub 5.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Licata (Agrigento), in via Roma n. 117.

Composto da Composto da un soggiorno cucina, una camera da letto, un piccolo bagno, con ripostiglio. (foto dalla n°1 alla n°5)

**Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 35**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXX

, proprietà per la quota di 1000/1000.

Foglio 120 mappale 1038 subalterno 5, categoria A/4, classe 2, superficie catastale totale: 33 mq.

Totale : escluse aree scoperte 33 mq., composto da vani 2 vani, posto al piano Primo, - rendita: €. 52,68.

Coerenze: a nord confina con la via Roma, a sud confina con altra ditta, ad est con la part.IIa 3242, ad ovest con la part.IIa 848.

Note: (allegato n°6)

ATTO del 19/08/1981 Pubblico Ufficiale Guglielmino, Sede Licata (AG) Repertorio n.: 232 registrazione n. 1759 registrato in data 07-05-1982- Voltura n. 1038/1981 in atti dal 05-01-1990.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967, ristrutturato nel 2019

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,40.

(allegati catastali n°5, 6, 7)

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27/06/2000 L'immobile è identificato nella zona "A" Residenziali dei nuclei Antichi

**(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°2 e 3)**

Norme tecniche ed indici: 2 - Zona A - Residenziale dei nuclei antichi

a) le zone "A" di centro storico, sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di risanamento conservativo ai sensi della LR 70/76.

b) Vi si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi della L n. 1098/1939, che degli edifici e degli insiemi edilizi di interesse tipologico ed ambientale individuate e segnalate dal PRG (Art. 23). Vi si perseguono inoltre:

- il rispetto della topografica dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;
- la permanenza degli attuali abitanti;

- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;

- l'attento controllo - sia preventivo che in corso d'opera - dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

Le presenti norme dettano specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso dei materiali, anche in riferimento e ad integrazione delle apposite norme di RE (Art. 23).

c) I nuclei antichi delimitati dal PRG sono considerati "zone di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della L n. 457/1978.

Nell'ambito di tali zone, il PRG delimita le aree da assoggettare a PR e disciplina gli interventi edilizi nelle aree che non vi sono assoggettate.

d) In zona A, gli interventi edilizi sono autorizzabili:

- con CONC od AUT dirette (l'AUT per gli interventi conservativi e di manutenzione straordinaria ai sensi della LR 71/78) rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal PRG, dal PA o dal permesso di costruire. Nel caso di interventi edilizi diretti su edifici di interesse, vincolati - singolarmente od insieme ambientali - dal PRG si deve richiedere il nullaosta alla competente autorità (Soprintendenza ai monumenti).

- previo PR esteso all'unità minima di intervento delimitata dal PRG, per gli interventi nelle zone che presentano condizioni di accentuata degradazione fisica dell'edificio, di profonda alterazione e compromissione del tessuto morfologico originario o di diffusa promiscuità funzionale; nonché nelle zone che presentano vistosi episodi di edilizia impropria, sia essa riciclabile (per nuove destinazioni d'uso) o non più recuperabile;

- previo PL, gli interventi adeguativi (ristrutturazione, cambio d'uso) e/o modificativi (ampliamento e/o ricostruzione), quando sia previsto dalla LUN, o sia prescritto dalle presenti NU.

- nel caso di immobili non vincolati dalle L 1089/39 e L 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, mediante comunicazioni al Sindaco per le opere interne e con le modalità stabilite dall'art. 26 della L 47/85 e dalla L 37/85.

e) nelle aree libere è possibile intervenire mediante singole concessioni ai sensi dell'art. 28 della LR 21/73 e successive modifiche ed integrazioni a seguito delle previsioni del P.R.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	35,00	1,00	35,00
	Sup. reale netta	28,94	1,00	28,94
	Volume reale	94,50	1,00	94,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>35,00</b>		<b>35,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>28,94</b>		<b>28,94</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>94,50</b>		<b>94,50</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cementine in scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: rete elettrica, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: stufa, condizioni: sufficienti.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**  
Si rappresenta che il Certificato APE non è stato redatto da questo CTU, perché la Certificazione suddetta è già stata trasmessa al Catasto Energetico della Regione Siciliana dall'Ing. Angelo Galanti iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°8002, quale documentazione allegata al Contratto di Locazione del 20-05-2019 fornitami dal proprietario dell'immobile. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "D"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 26,5790 kWh/m2 \*anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **27 febbraio 2019**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 575558**.

#### 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,

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
ufficio tecnico di Licata,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-Vedda L. via Campobello n°11

-Agenzia Immobiliare Massaro di Saccomando Anna Lisa, via Sante Buoni n. 21;

-Immobiliare Holidays, c.so Umberto 112 a 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 del fabbricato dalla n°1 alla n°5)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona A del Comune di Licata), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	<b>€ 14.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 14.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 14.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°8)**

Per quanto riguarda l'immobile uso civile abitazione in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 400,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	35,00	€ 400,00	€ 14.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 14.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 14.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 14.000,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	35	€ 14.000,00	<b>€ 14.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 2.100,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

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

**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero lotto.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 11.900,00**

Relazione lotto 017 creata in data 08/12/2023  
Codice documento: E002-21-000126-017

il perito

Arch. Anna maria Rita Cammarata