
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PROMOSSA DA
BANCA POPOALRE SANT'ANGELO S.C.P.A. - LICATA

CONTRO

N. Gen. Rep. **60/2011**

GIUDICE DOTT.SSA ANTONELLA PALAMARA

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 Antonella Palamara, nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 60/2011 promossa da:

BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. - LICATA

difeso e rappresentato dall'Avv. Giuseppe PERITORE,

contro

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

- Studio degli atti del procedimento;
- n° 1 sopralluogo specificatamente volto ad accertare lo stato di consistenza dei beni e ad effettuare gli opportuni rilievi metrici necessari sia ai fini degli accertamenti urbanistici e catastali degli immobili sia per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE;
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso gli Uffici Catastali dell'Agenzia delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Licata;
- Redazione Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari, tecnici e addetti del settore immobiliare operanti sul territorio del Comune di Licata, nonché acquisizione di informazioni presso la Banca Dati Nazionale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

OSSERVAZIONI DEL PERITO

Lo scrivente fa presente che, sebbene le attività peritali abbiano avuto inizio fin dai giorni successivi al giuramento, non è stato possibile fissare la data delle operazioni di sopralluogo prima del 21/10/2013, in quanto la documentazione urbanistica richiesta al Comune di Licata con istanza prot. n. 32077 del 28/06/2013 è stata prodotta solo in data 17/09/2013.

In riferimento a quanto personalmente constatato in occasione del suddetto sopralluogo e di quanto accertato presso gli uffici del Catasto e del Comune di Licata si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

Giudice: Dott.ssa Antonella Palamara
Perito: Ing. Giuseppe Bellia

- **Lotto n. 1 – Appartamento al secondo piano identificato catastalmente al Foglio 107, Part.lla 124, Sub. 8:** Sono state riscontrate delle difformità urbanistiche consistenti nell'ampliamento della superficie non residenziale del balcone prospiciente la Via Generale Ameglio.

Detto ampliamento di superficie non residenziale rientra tra gli abusi edilizi sanabili ai sensi art. 36 DPR 380/2001 (ex art. 13 L.R. 37/85) e necessita altresì di regolarizzazione al Genio Civile ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003.

- **Lotto n. 2 – Magazzino al piano terra identificato catastalmente al Foglio 107, Part.lla 124, Sub. 6:** non è stata riscontrata alcuna difformità catastale.

Inoltre, si rappresenta che, sebbene nell'incarico conferito sia esplicitamente richiesta la predisposizione degli Attestati di Certificazione Energetica (ACE), ai sensi del D.L. 63/2013, si è provveduto a redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per ciascuno degli immobili oggetto della presente esecuzione forzata ad eccezione del locale magazzino/box posto al piano terra ed identificato catastalmente al Foglio 107, Part.lla 124 Sub. 6, in quanto per l'immobile in esame ricorrono le condizioni di esclusione di cui all'art.3, comma 3, lettera e) del D.Lgs. 192/2005 - recentemente modificato dal DL 63/2013 – trattandosi di magazzino adibito a garage/box auto, rientrante quindi nella categoria di edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione

**Appartamento al secondo piano in Via Generale Ameglio n. 12 a Licata
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà in testa al sig. *****, nato [REDACTED] *****, di un **Appartamento al piano secondo** di un fabbricato sito nel Comune di Licata (Ag) in Via Generale Ameglio n. 12.

L'abitazione, composta da n. 7 vani catastali, ha altezza interna variabile da un max. di m. 3,00 ad un min. di m. 2,30 e sviluppa una superficie residenziale lorda complessiva di mq **160** cui corrisponde una superficie utile di mq 121,60 oltre una superficie di mq **32,25** di verande e balconi.

Identificazione Catastale: bene intestato per la piena proprietà a ***** nato a [REDACTED] *****- identificato al Catasto Fabbricati NCEU di Licata al **Foglio 107, Mappale 124, sub. 8, Categoria A/3**, Classe 4, Zona Censuaria 1, composto da 7 vani catastali, posto al piano 2, - rendita: € 379,60
- indirizzo catastale: Via Generale Ameglio n. 12 Piano 2 - registrata all'UTE con la Scheda T283809.

Coerenze: Confinante con le Vie Generale Ameglio e Generale Cadorna e con proprietà in testa ad altre ditte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento composto da n. 7 vani catastali al secondo piano di un edificio composto da n. 3 elevazioni fuori terra, ubicato a Licata in Via Generale Ameglio n. 12.

Accesso: L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di una scala interna in muratura con ingresso diretto dalla Via Ameglio.

Caratteristiche zona: La zona in esame è una zona periferica del Comune di Licata dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a traffico regolare con presenza di parcheggi. La zona in esame e quelle immediatamente limitrofe, oltre ad essere agevolmente collegate con il resto del Centro Urbano, risultano prevalentemente di tipo residenziale con presenza diffusa di piccole attività commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene in oggetto risulta, per la piena proprietà, intestato al sig. *****nato a [REDACTED] *****e residente a Licata in Via Generale Ameglio n. 12 in forza dell'**Atto di donazione** rep. n. 14890 del 15/10/2003 ai rogiti del Notaio *****, trascritto il 22/10/2003 ai nn. 20359/17685 da potere dei sig.ri *****nato a Licata n. *****e *****nataa [REDACTED] *****.

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. Convenz. Matrimon.li e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

(Vedasi certificato notarile allegato al fascicolo della procedura)

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 08/04/2004 ai rogiti del Notaio *****. N. 16026, iscritta il 14/04/2004 ai nn. 8898/1584 a favore della **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.PA. con sede Licata e contro *****nato [REDACTED] il ******* per un montante di € 100.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 50.000,00.
- Ipoteca Legale nascente da ruolo esattoriale del 12/02/2010, iscritta il 09/03/2010 ai nn. 5957/1015 a favore della **SERIT SICILIA S.p.a, contro *****nato [REDACTED] ******* per un montante di € 68.693,58 a fronte di una sorte capitale di € 34.346,79.

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare del 07/03/2011 trascritto il 07/04/2011 ai nn. 7704/5920 a favore della **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.PA. con sede Licata e contro ***** nato a [REDACTED] il *****.**

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. 2 e 3)

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Da Regolarizzare** (vedasi Allegato n. 3)

Dall'esame della documentazione urbanistica fornita dall'UTC di Licata si evince che l'immobile di cui trattasi è urbanisticamente regolare e dotato di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 29/09/1992 dal Comune di Licata.

Tuttavia in fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità consistente nell'ampliamento del balcone prospiciente la via Generale Ameglio. Detto ampliamento di superficie non residenziale rientra tra gli abusi edilizi sanabili ai sensi art. 36 DPR 380/2001 (ex art. 13 L.R. 37/85) e necessita altresì di regolarizzazione al Genio Civile ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003.

4.3.2. *Conformità catastale: **Regolare***

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: *Per quanto riguarda l'abuso edilizio relativo all'ampliamento della superficie non residenziale del balcone con affaccio sulla Via Ameglio devono essere presentate una pratica al Genio Civile per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003 ed una pratica al Comune per la regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.*

Pertanto al Genio Civile occorrerà corrispondere € 10,00 a titolo di versamento per diritti di segreteria oltre n.2 marche da bollo di € 16,00 cad.

Agli importi di cui sopra si devono aggiungere il pagamento di € 516,00 a titolo di Sanzione amministrativa, di € 250,00 per oneri di costi di costruzione, di € 16,00 per marca da bollo e di € 25,82 per diritti di segreteria, il tutto da corrispondere al Comune di Licata.

Deve inoltre considerarsi la somma di € 2.000,00 a titolo di onorario da corrispondere al tecnico che predisporrà tutti gli elaborati grafici, progettuali e di calcolo da presentare al Genio Civile, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003, ed al Comune, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

Il tutto per un ammontare complessivo di circa € 2.850,00 oltre interessi legali nel frattempo maturati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. *****nato [REDACTED] il *****e residente a Licata in Via Generale Ameglio n. 12.

6.2 Precedenti proprietari:

*****nato a [REDACTED] il *****e *****nata [REDACTED] ***** , i quali ne erano divenuti proprietari per averlo costruito su un preesistente fabbricato censito in catasto al foglio 107 mappale 124 subalterno 4, acquistato giusto Atto di Compravendita del 02/10/1989 ai rogiti del notaio ***** , rep. n. 6888, atto che risulta trascritto il 03/10/1989 ai nn. 20681/18427 da potere dei sig.ri *****nato a [REDACTED] *****e *****nato a [REDACTED] il *****.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica n. 265/88** relativa alla **Concessione Edilizia n. 77 del 18/11/1988** rilasciata al sig. *****nato [REDACTED] il *****per l'esecuzione di lavori edili consistenti nelle modifiche del piano terra esistente e la sopraelevazione di un primo e secondo piano sottotetto di un fabbricato per civile abitazione sito a Licata in Via Cadorna ed identificato al Foglio 107 Mappale 124 sub. 1.
- **Pratica n. 28/90** relativa alla **Concessione Edilizia n. 38 del 11/06/1990** rilasciata al sig. *****nato [REDACTED] il *****per modificare il piano terra e il primo piano e sopraelevare un secondo piano di un fabbricato sito a Licata in Via Generale Cadorna n. 84 identificato al Foglio 107 Mappale 124 sub. 3-4
- **Pratica n. 131/91** relativa alla **Concessione Edilizia n. 170 del 04/11/1991 in variante alla precedente Concessione n. 38/90** rilasciata al sig. *****nato a [REDACTED] per variare la distribuzione del piano terra e primo piano esistenti e per la realizzazione di un secondo piano.

Descrizione Appartamento ad uso residenziale di cui al punto A

Piena proprietà di un Appartamento ad uso residenziale al secondo piano di un edificio a n. 3 elevazioni fuori terra sito nel Comune di Licata (Ag) in Via Geneale Ameglio n. 12.

Composto da n. 7 vani catastali, sviluppa una superficie residenziale lorda complessiva di circa mq **160** cui corrisponde una superficie utile di mq 121,60 oltre una superficie di mq **32,25** di verande e balconi.

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati **NCEU di Licata - Foglio 107, Mappale 124, Sub. 8**, Categoria A/3, Classe 4, Zona Censuaria 1, composto da 7 vani catastali, posto al piano 2, - rendita: € 379,60 - indirizzo catastale: Via Generale Ameglio n. 12 Piano 2 - registrata all'UTE con la Scheda T283809.

Intestato a: *****nato [REDACTED] *****, residente in Licata Via Generale Ameglio n. 12 - quota di possesso: piena proprietà.

Coerenze: Confinante con le Vie Gen. Ameglio e Gen. Cadorna e con altre ditte.

Anno di costruzione: successivamente al 01/09/1967.

Altezza interna: variabile da un max. di m. 3,00 ad un min. di m. 2,30.

Caratteristiche descrittive:

(Vedasi Allegato n. 5 - foto da n. 1 a n. 8)

L'immobile in esame è un appartamento ad uso residenziale facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con copertura a falda inclinata.

L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai di tipo misto in travetti prefabbricati e laterizi.

Esternamente l'edificio, nel suo complesso, appare in ottimo stato conservativo e risulta caratterizzata da pareti intonacate con intonaco tipo livigni da esterni di colore chiaro ed infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera a taglio termico e persiane in alluminio.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo ed è caratterizzata da pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile del tipo a ducotone di colore chiaro, infissi in legno di colore chiaro e portoncino d'ingresso blindato.

Dal portoncino localizzato sulla Via Generale Ameglio si accede all'androne dell'edificio dal quale, per mezzo di una scala interna in muratura si raggiungono i due piani dell'edificio. L'appartamento di cui trattasi è composto da vani di forma regolare ed è caratterizzato da un ingresso/soggiorno da cui si può accedere alla cucina, al piccolo ripostiglio ed al piccolo locale adibito a wc/lavanderia. Dall'ingresso/soggiorno si può altresì accedere al corridoio lungo cui si sviluppano le altre camere ed il servizio igienico principale. La camera matrimoniale è dotata di bagno in camera.

Il piccolo locale wc/lavanderia è dotato di vaso, cabina doccia e lavabo; il servizio igienico principale è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno, il bagno in camera della stanza matrimoniale è dotato di un piccolo antibagno ed è caratterizzato da cabina doccia, vaso, bidet e lavabo. Tutti i servizi igienici sono caratterizzati da pareti piastrellate con mattonelle in ceramica

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia conforme al DM 37/2008 (ex L.46/90); impianto idrico e fognario del tipo incassato nella muratura ed allacciati alla rete comunale.

È presente impianto termico di riscaldamento del tipo a caldaia esterna a metano con rete di distribuzione a pannelli radianti.

Descrizione sintetica

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Intelaiatura con travi e pilastri in c.a.

Strutture orizzontali: Solaio di tipo misto con travetti in c.a. e pignatte

Muri perimetrali: Blocchi di laterizio alveolato con uno spessore di 30 cm con uno strato di intonaco..

Tramezzi: Laterizi forati dello spessore di cm 10

Copertura: A falda inclinata.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: del tipo doppia anta a battente in alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio.

Infissi interni: Del tipo a singola anta a battente in legno.

Impianti:

- Elettrico:* Sottotraccia, tensione 220V conforme alla normativa vigente
- Fognatura:* In tubi di PVC con recapito nella rete fognaria comunale.
- Idrico:* Sottotraccia allacciato alla rete comunale.
- Termico:* del tipo con caldaia esterna a metano e diffusori del tipo a pannelli radianti.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

(Vedasi Allegato n. 4)

Sulla scorta della vigente normativa nazionale e regionale in materia di risparmio energetico degli edifici, tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di esposizione dell'immobile in esame, al sistema edificio-impianti (involucro edilizio) di cui trattasi è stata attribuita la **classe G** di efficienza energetica ed un fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a $E_{Pi} = 238,6$ KWh/mq anno

Si allegano il Certificato di Prestazione Energetica e l'attestazione Protocollo N. 11419 del 18/02/2014 comprovante l'avvenuta trasmissione dello stesso all'Assessorato Regionale di competenza (*Allegato n. 4*).

Si precisa che il suddetto Certificato è stato redatto, nel rispetto del D.L. n. 63/2013 nonchè tenendo conto dei chiarimenti di cui alla Circolare n. 12976 del 25/06/2013 del Ministero dello Sviluppo Economico e del Decreto 3 marzo 2011 emanato dalla Regione Sicilia, secondo le modalità di calcolo previste dal D.P.R. 59/2009 applicando cioè la metodologia di calcolo di riferimento nazionale denominata DOCET e basata sull'applicazione delle norme tecniche UNI TS 11300.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima.

Si utilizza il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo Semplificato adottando come parametri tecnici la superficie commerciale ed il costo unitario per mq di superficie.

La **superficie commerciale** viene determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione riportati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138, come di seguito riportato:

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff di Ponderazione	Sup. Comm. [mq]
Abitazione	160,00	100%	160,00
Balconi	32,25	30%	9,68
Superficie Commerciale			169,68

Il **costo unitario per mq di superficie commerciale** viene determinato, attraverso comparazione con immobili simili ricadenti nella stessa zona e nello stesso segmento immobiliare del bene da stimare, mediante consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del Settore Territorio dell'Agenzia delle Entrate ed attraverso indagini di mercato presso tecnici ed operatori immobiliari del Comune di Licata.

Al predetto valore di mercato viene applicato un coefficiente correttivo determinato ai sensi della L. 392/78 che tiene conto della classe demografica del Comune in cui ricade l'immobile oggetto di stima, della regolarità edilizia, della tipologia immobiliare, della dotazione impiantistica, della presenza o assenza di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche, della vetustà e dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione del bene da stimare.

A seguito delle ricerche effettuate si è desunto un valore di mercato pari a **800,00 €/mq** per ogni metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

- Valori riportati nelle banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio;
- Ufficio Tecnico di Licata, Operatori immobiliari di Licata.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento residenziale al II piano

Metodo di Stima: Sintetico comparativo semplificato

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

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	
Appartamento	169,68	€ 800,00	€	135'744,00
			€	135'744,00
	- Valore corpo:		€	135'744,00
	- Valore		€	-
	- Valore complessivo intero:		€	135'744,00
	- Valore complessivo diritto e		€	135'744,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore di Stima	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	169,68	€ 135'744,00	€ 135'744,00
				€ 135'744,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 20'361,60
Spese di regolarizzazione urbanistica (<u>esclusi interessi legali maturati</u>) da corrispondere al Comune, al Genio Civile ed al tecnico incaricato.	€ 2'850,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ -
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ -
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:	€ 115'382,40
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:	€ 112'532,40

**Magazzino a piano terra in Licata Via Generale Ameglio n. 14
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in testa al sig. *****, nato [REDACTED] *****, di un **Magazzino al piano terra** di un fabbricato sito nel Comune di Licata (Ag) in Via Generale Ameglio n. 14.

Il magazzino ha una altezza interna di m. 3,30 e sviluppa una superficie residenziale lorda complessiva di mq **144** cui corrisponde una superficie utile di mq 128,00.

Identificazione Catastale: bene intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ a *****nato a [REDACTED] *****- identificato al Catasto Fabbricati NCEU di Licata al **Foglio 107, Mappale 124, sub. 6, Categoria C/2, Classe 2, Zona Censuaria 1, Consistenza 132 mq, posto al piano terra, - rendita: € 504.47 - indirizzo catastale: Via Generale Ameglio n. 14 Piano T - registrata all'UTE con la Scheda T284181.**

Coerenze: Confinante con le Vie Generale Ameglio e Generale Cadorna e con proprietà in testa ad altre ditte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un magazzino adibito a locale deposito/garage auto composto da un unico ampio vano al piano terra di un edificio composto da n. 3 elevazioni fuori terra ubicato a Licata in Via Generale Ameglio n. 12.

Accesso: L'accesso può avvenire sia dal portoncino posizionato nell'androne scala all'interno dell'edificio, sia dalla saracinesca prospiciente la via Generale Cadorna, sia, infine, dalle tre saracinesche prospicienti la Via Generale Cadorna.

Caratteristiche zona: La zona in esame è una zona periferica del Comune di Licata dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a traffico regolare con presenza di parcheggi.

La zona in esame e quelle immediatamente limitrofe, oltre ad essere agevolmente collegate con il resto del Centro Urbano, risultano prevalentemente di tipo residenziale con presenza diffusa di piccole attività commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene in oggetto risulta, per la quota di $\frac{1}{2}$ sull'intera proprietà, intestato al sig. *****nato [REDACTED] il *****e residente a Licata in Via Generale Ameglio n. 12 in forza dell'**Atto di donazione** rep. n. 14890 del 15/10/2003 ai rogiti del Notaio *****, trascritto il 22/10/2003 ai nn. 20359/17685 da potere dei sig.ri *****nato a Licata il *****e *****nata [REDACTED] *****.

Per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ sull'intera proprietà, il bene risulta intestato al sig. *****nato [REDACTED] *****Cod. Fisc. *****.

in forza dell'Atto di donazione rep. n. 14890 del 15/10/2003 ai rogiti del Notaio ***** trascritto il ***** ai nn. 20358/17684 da potere dei sig.ri ***** nato a [REDACTED] e ***** nata [REDACTED] ***.

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 Convenz.ni matr.li e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

(Vedasi certificato notarile allegato al fascicolo della procedura)

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 08/04/2004 ai rogiti del Notaio *****. N. 16026, iscritta il 14/04/2004 ai nn. 8898/1584 a favore della **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.PA. con sede Licata e contro ***** nato [REDACTED] ******* per un montante di € 100.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 50.000,00.
- Ipoteca Legale nascente da ruolo esattoriale del 12/02/2010, iscritta il 09/03/2010 ai nn. 5957/1015 a favore della **SERIT SICILIA S.p.a, contro ***** nato [REDACTED] ******* per un montante di € 68.693,58 a fronte di una sorte capitale di € 34.346,79.

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare del 07/03/2011 trascritto il 07/04/2011 ai nn. 7704/5920 a favore della **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.PA. con sede Licata e contro ***** nato a [REDACTED] *******.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***l'unità immobiliare risulta cointestata, per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri ********

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

(vedasi Allegati n. 2 e 3)

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Regolare**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Regolare**

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: **Nessuna**

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica n. 265/88** relativa alla **Concessione Edilizia n. 77 del 18/11/1988** rilasciata al sig. *****nato [REDACTED] *****per l'esecuzione di lavori edili consistenti nelle modifiche del piano terra esistente e la sopraelevazione di un primo e secondo piano sottotetto di un fabbricato per civile abitazione sito a Licata in Via Cadorna ed identificato al Foglio 107 Mappale 124 sub. 1.
- **Pratica n. 28/90** relativa alla **Concessione Edilizia n. 38 del 11/06/1990** rilasciata al sig. *****nato a [REDACTED] per modificare il piano terra e il primo piano e sopraelevare un secondo piano di un fabbricato sito a Licata in Via Generale Cadorna n. 84 identificato al Foglio 107 Mappale 124 sub. 3-4
- **Pratica n. 131/91** relativa alla **Concessione Edilizia n. 170 del 04/11/1991 in variante alla precedente Concessione n. 38/90** rilasciata al sig. *****nato a [REDACTED] per variare la distribuzione del piano terra e primo piano esistenti e per la realizzazione di un secondo piano.

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di ½ in testa al sig. *****, nato [REDACTED], di un **Magazzino al piano terra** di un fabbricato sito nel Comune di Licata (Ag) in Via Generale Ameglio n. 14.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso di magazzino/box auto, ha una superficie lorda complessiva di circa mq **144,00** cui corrisponde una superficie utile "Su" di mq 126,00 ed è composta da un unico grande ambiente con accessi sia dal vano scala condominiale che dalle vie Generale Ameglio e Via Generale Cadorna.

Caratteristiche descrittive:

(Vedasi Allegato n. 5 - foto da n. 9 a n. 12)

L'immobile in esame è un magazzino/box auto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con copertura a falda inclinata.

L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai di tipo misto in travetti prefabbricati e laterizi.

Esternamente l'edificio, nel suo complesso, appare in ottimo stato conservativo e risulta caratterizzata da pareti intonacate con intonaco tipo livigni da esterni di colore chiaro ed infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera a taglio termico e persiane in alluminio.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo ed è caratterizzata da pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile del tipo a ducotone di colore chiaro.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire sia dalle tre saracinesche metalliche ubicate sulla Via Generale Cadorna, sia dalla saracinesca metallica ubicata in Via Generale Ameglio, sia, infine, dall'ingresso interno al vano scala al quale si accede tramite il portoncino localizzato al civico n. 14 della Via Generale Ameglio.

Il magazzino di cui trattasi è composto da un unico grande vano di forma regolare oltre un piccolo locale wc caratterizzato da pareti piastrellate e dotato di vaso e lavabo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia conforme al DM 37/2008 (ex L.46/90); impianto idrico e fognario del tipo incassato nella muratura ed allacciati alla rete comunale.

È assente l'impianto termico di riscaldamento.

Per maggiore chiarezza e dettaglio di quanto sopra esposto si rimanda alla visione degli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente.

Descrizione sintetica

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: in c.a. del tipo a trave rovescia

Strutture verticali: Intelaiatura con travi e pilastri in c.a.

Strutture orizzontali: Solaio di tipo misto con travetti in c.a. e pignatte

Muri perimetrali: Blocchi di laterizio alveolato con uno spessore di 30 cm con uno strato di intonaco..

Tramezzi: Laterizi forati dello spessore di cm 10

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serranda a rullo per garage costituita da elementi in profilato di lamiera preverniciato.

Infissi interni: del tipo a battente in tamburato di legno in discrete condizioni manutentive.

Impianti:

Elettrico: Sottotraccia, tensione 220V conforme alla normativa vigente

Fognatura: In tubi di PVC con recapito nella rete fognaria comunale.

Idrico: Sottotraccia allacciato alla rete comunale.

Termico: Assente

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'art. 3, comma 3, lettera e), del D.Lgs 192/2005 - recentemente modificato dal DL 63/2013 – prevede, alla lettera e) del comma 3, che siano escluse dall'applicazione del decreto (e, conseguentemente, dall'obbligo di dotazione dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica in caso di vendita o locazione) le categorie di edifici che *risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter.*

Pertanto, relativamente agli obblighi di dotazione di APE – Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., per l'immobile in esame ricorrono le condizioni di esclusione di cui all'art.3, comma 3, lettera e) del D.Lgs. 192/2005 in quanto trattasi di magazzino adibito a garage/box auto, rientrante quindi nella categoria di edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Si utilizza il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo Semplificato adottando come parametri tecnici la superficie commerciale ed il costo unitario per mq di superficie.

La **superficie commerciale** viene determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione riportati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138, così come di seguito riportato

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff di Ponderazione	Sup. Comm. [mq]
Magazzino/Box	144,00	100%	144,00
Superficie Commerciale			144,00

Il **costo unitario per mq di superficie commerciale** viene determinato, attraverso comparazione con immobili simili ricadenti nella stessa zona e nello stesso segmento immobiliare del bene da stimare, mediante consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed attraverso indagini di mercato presso tecnici ed operatori immobiliari del Comune di Licata.

Al predetto valore di mercato viene applicato un coefficiente correttivo determinato ai sensi della L. 392/78 che tiene conto della tipologia immobiliare, della regolarità edilizia, della dotazione impiantistica, della presenza o assenza di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche, della vetustà e dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione del bene da stimare.

A seguito delle ricerche effettuate si è desunto un valore di mercato pari a **600,00 €/mq** per ogni metro quadro di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione

- Valori riportati nelle banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio;

8.3 Valutazione a corpo

A. Garage/Box Auto

Metodo di Stima: Sintetico comparativo semplificato

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

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino/Box auto	144,00	€ 600,00	€ 86'400,00
			€ 86'400,00
	- Valore corpo:		€ 86'400,00
	- Valore		€ -
	- Valore complessivo intero:		€ 86'400,00
	- Valore complessivo diritto e quota:		€ 86'400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore di Stima	Valore intero medio ponderale
A	Magazzino/Box auto	144,00	€ 86'400,00	€ 86'400,00
				€ 86'400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ **12'960,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ -

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ -

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

€ -

Giudizio di comoda divisibilità:

Positivo

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:

€ **73'440,00**

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:

€ **73'440,00**

L'unità immobiliare in esame è un bene indiviso, in quanto risulta cointestata con altro proprietario non coinvolto nella presente procedura espropriativa. Pertanto, conformemente alle disposizioni di cui all'incarico conferito, si è proceduto a verificare la comoda divisione in natura della quota pignorata, indicandone in caso affermativo il valore ed identificando la parte dell'immobile che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

9. PORZIONE DI IMMOBILIE DA ASSEGNARE ALLA PROCEDURA:

9.1 Individuazione della parte di immobile da assegnare alla procedura

Tenuto conto delle caratteristiche del locale magazzino, inteso nella sua interezza, si ritiene che esso possa essere comodamente suddiviso in due porzioni immobiliari distinte, simili tra loro per dimensioni e caratteristiche e separate mediante la realizzazione di un muro divisorio.

Si ritiene di attribuire in favore della presente procedura la parte di immobile che nella planimetria di cui all'Allegato n. 6 viene indicata con la lettera A.

9.2 Criterio di Stima

Si utilizza il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo Semplificato adottando come parametri tecnici la superficie commerciale ed il costo unitario per mq di superficie. La **superficie commerciale** viene determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione riportati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138, così come di seguito riportato

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff di Ponderazione	Sup. Comm. [mq]
Magazzino/Box	62,50	100%	62,50
Superficie Commerciale			62,50

Al fine di tener conto della riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola si attribuisce **costo unitario per mq di superficie commerciale** si utilizza il costo di **500 €/mq**.

9.3 Valutazione a corpo

A. Magazzino/Box auto

Metodo di Stima: Sintetico comparativo semplificato

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

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino/Box auto	62,50	€ 500,00	€ 31'250,00
			€ 31'250,00
- Valore corpo:			€ 31'250,00
- Valore			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 31'250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31'250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore di Stima	Valore intero medio ponderale
A	Magazzino/Box auto	62,50	€ 31'250,00	€ 31'250,00
				€ 31'250,00

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

€ 4'687,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ -

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

€ -

9.5 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:

€ 26'562,50

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:

€ 26'062,50

Sicuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnica e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Agrigento, 24/02/2014

Il perito
Ing. Giuseppe Bellia