
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **58/2022**

Giudice Dr.ssa **Domenica Spanò**

LOTTO n° 2

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Calogero Vella
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1610
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 966
C.F. VLLCGR83E06A089E - P.Iva 02708450842
con studio in Grotte (Agrigento) via Villa Fiorita n 2
cellulare: 3281499414 email: arckalos@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Calogero Vella** nominato C.T.U. in data 31/03/2023 e prestava giuramento in data 14/04/2023 nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da [redacted] contro [redacted]

In data 12/05/2023 lo scrivente C.T.U. ha dato l'inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo nel cespite censito al N.C.E.U. del comune di Licata al foglio 100 particella 185 sub 7 categoria A/4 piano 1

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) e dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. comproprietari del bene pignorato. Il bene non è in comproprietà con altri.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alla documentazione che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

**Beni in Licata (Agrigento) Cortile Sesia n° 9
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamentoresidenziale sito in Licata (Agrigento) cortile Sesia n° 9, censito al Catasto Fabbricati al foglio 100 mappale 185 sub 7 piano primo.

Il cespite si trova nel centro della città di Licata ed è composto da un appartamento residenziale su un unico livello con accesso da Cortile Sesia n° 9.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a est con cortile Sesia a nord, a sud e ovest con immobili di altra proprietà.

Posto al piano terra è composto da unico ambiente soggiorno/pranzo e da una camera da letto, da un wc e un antibagno, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53,00** con un'altezza utile di ml 2,90.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1000/1000

Catasto dei Fabbricati comune di Licata									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
100	185	7	1		A/4	3	3 vani		Euro 92,96

Indirizzo: cortile Sesia n.9 piano: primo

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr.Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da quattro livelli fuori terra. L'accesso, esclusivamente pedonale, si ha da cortile Sesia n 10.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare non sono occupati dal sig. [REDACTED]

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 23/02/2007 ai nn° 5451/1038 a garanzia di mutuo concesso con atto del 21/02/2007 ai rogiti del Notaio [REDACTED] repertorio N° 97451/14046 a favore della [REDACTED] con sede a Licata codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (AG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per un montante di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) a fronte di un capitale di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero) che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare

3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 04/02/2010, Tribunale di Agrigento, repertorio n° 41/2010 trascritto il 02/03/2010 ai nn° 5193/3843 a favore della [REDACTED] con sede a Licata codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (AG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare.

3.2.3 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 18.05.2022, Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1063/2022, trascritto il 07.06.2022 ai nn.10261/8921 a favore di [REDACTED] con sede in Licata (AG) codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (AG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che grava sugli immobili in Licata censiti in catasto con il foglio di mappa 100 particella 185 sub 7 e sub 1 per la piena ed intera proprietà.



3.2.4 Altre trascrizioni: Nessuna

3.2.5 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata con nota n° 46793 del 23/08/2023, negli archivi informatici e cartacei, per l'immobile sito in Cortile Sesia n° 9, risulta presentata una pratica di condono prot. n° 8519, presentata in data 28/02/95, ripartizione n° 2244/95 e risulta mancante di tutta la documentazione prevista per legge.

Inoltre con nota n° 4063/2024, l'Ufficio Condono del comune di Licata, "precisa che l'oblazione dichiarata nell'istanza di condono sopra menzionata e stata interamente corrisposta, salvo eventuale conguaglio, per cui l'istanza di condono edilizio presentata non è da ritenere improcedibile, tuttavia l'oblazione definitiva e relativi oneri concessori dovuti saranno determinati alla definizione della pratica in oggetto conseguente al completamento della documentazione prescritta".

Ai fini della regolarità urbanistica edilizia, considerato che l'UTC del Comune di Licata ha comunicato l'esistenza di pratica di condono prot. n° 8519, presentata in data 28/02/95, ripartizione n° 2244/95 mancante di tutta la documentazione prevista per legge, lo scrivente ha preso in considerazione la situazione catastale, richiedendo all'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio di Agrigento la planimetria catastale del sub 7.

Considerato che alla data odierna il sottoscritto è in possesso della sola planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Agrigento del sub 7 considerato che lo stato di fatto riporta una diversa distribuzione degli ambienti, rispetto a quanto riportato nella planimetria castale presente negli archivi dell'Agenzia del territorio di Agrigento, si ritiene che tale abuso sia compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel Comune di Licata e può essere presentata una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso; (articolo 3, comma 2, lettera a) della L.R. n.16/2016). Pertanto i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo per le opere in esame con la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro come previsto dall'art. 3, comma 6 della L.R. 16/2016.

Sanzioni amministrative pari a: € 1.000,00

Presunte spese tecniche pari a: € 1.000,00

Per un costo totale pari a € 2.000,00

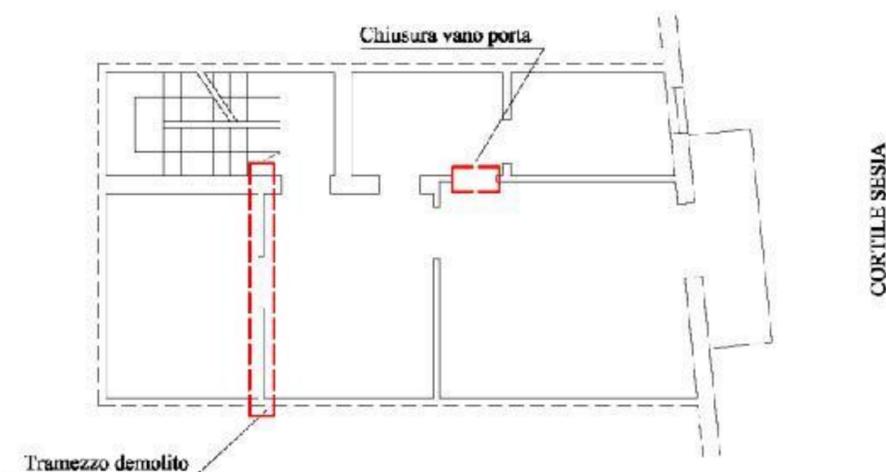
3.3.2 Conformità catastale:

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, aveva evidenziato la non conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo in data 12/05/2023, con la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 01/01/1984.

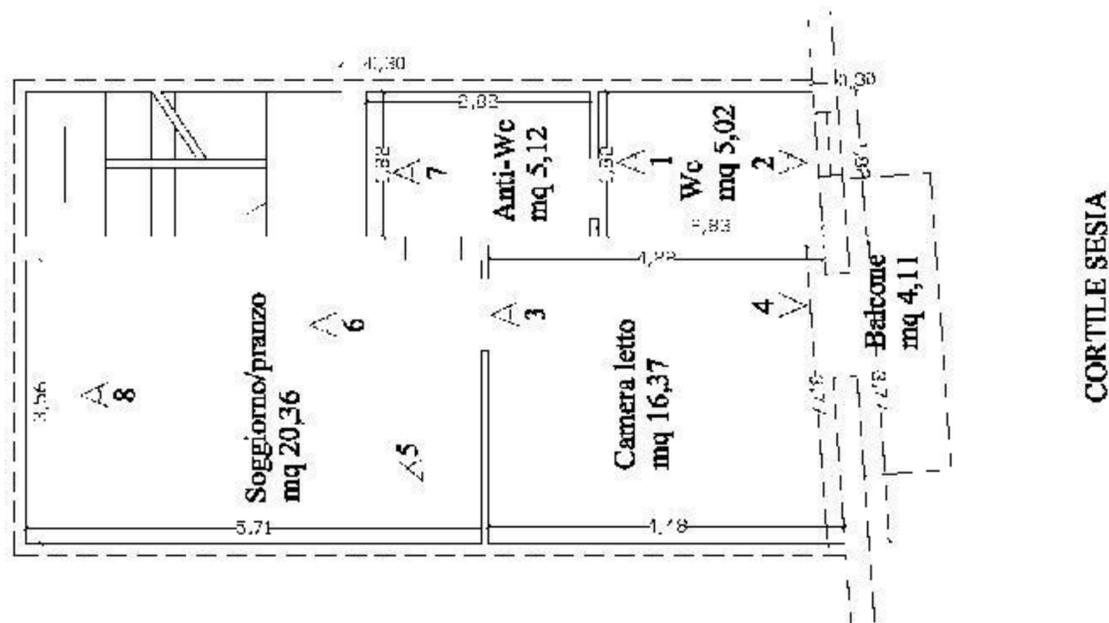
Si riporta una diversa distribuzione degli ambienti, rispetto a quanto riportato nella planimetria castale presente negli archivi dell'Agenzia del territorio di Agrigento;

La planimetria catastale del cespite oggetto di perizia non è conforme allo stato di fatto, pertanto si dovrà presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi: € 500,00



Planimetria catastale piano terra in 01/01/1984



Pianta piano terra- Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 0,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
 Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 11/11/2002 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

Note: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/11/2002 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n. 14860.1/2002 - Pratica n. 254520 in atti dal 11/11/2002

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario da impianto meccanografico al 11/11/2002			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto del concedente fino al 11/11/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario fino al 11/11/2002

Note: Impianto meccanografico del 30/06/1987

4.3 Storia catastale:

Dal 09/11/2015 a oggi								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
100	185	7	1	A/4	3	3 vani	€ 92,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 01/01/1992 a 09/11/2015								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
100	185	7	1	A/4	3	3 vani	Euro 92,96 L. 180.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 03/07/1984 a 01/01/1992								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
100	185	7	1	A/4	3	3 vani	Euro 0,28 L. 540	Classamento del 03/07/1984 in atti dal 11/10/1995 /n. 865.1/1984)



Dall'impianto meccanografico a 03/07/1984								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
100	185	7						Impianto meccanografico del 30/06/1987

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, risulta presentata una pratica di condono prot. n° 8519, presentata in data 28/02/95, ripartizione n° 2244/95 e risulta mancante di tutta la documentazione prevista per legge.

Inoltre con nota n° 4063/2024, l'Ufficio Condono del comune di Licata, "precisa che l'oblazione dichiarata nell'istanza di condono sopra menzionata e stata interamente corrisposta, salvo eventuale conguaglio, per cui l'istanza di condono edilizio presentata non è da ritenere improcedibile, tuttavia l'oblazione definitiva e relativi oneri concessori dovuti saranno determinati alla definizione della pratica in oggetto conseguente al completamento della documentazione prescritta".

5.1 Non riscontrato

5.2 Non riscontrato

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe 'E' di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EP_{gl,nrem} = 101.98 kWh/m² anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 19/03/2024 con l'attribuzione del codice ID: 20240319-084021-18171

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 100 particella 185 sub 1, ricade in zona omogenea B1 del comune di Licata.

8. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito in Licata (Agrigento) cortile Sesia n° 9, censito al Catasto Fabbricati al foglio 100 mappale 185 sub 7 piano primo.

Il cespite si trova al centro della città di Licata ed è composto da un appartamento residenziale su un unico livello. L'accesso, esclusivamente pedonale, si ha mediante portoncino posto su scala condominiale, con accesso da Cortile Sesia n° 9. L'immobile allo stato attuale risulta adibito a civile abitazione. E' composto da unico ambiente soggiorno/pranzo e da una camera da letto, da un wc e un antibagno. Presenta pavimenti in graniglia e un bagno in buone condizioni. Detto immobile presenta un impianto elettrico da collaudare e un impianto di riscaldamento assente, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno.

Il cespite sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53,00** con un'altezza utile di ml 2,90.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno/pranzo	Sup. netta	20,36	1	20,36
Wc	Sup. netta	5,02	1	5,02
Antibagno	Sup. netta	5,12	1	5,12
camera letto	Sup. netta	16,37	1	16,37
Balcone 1	Sup. netta	4,11	0,5	2,06
	Sup. totale netta	50,98		48,93

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continua a trave rovescia, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

tipologia: muratura portante, materiale: pietra arenaria, condizioni: sufficiente

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficiente.

Scale:

tipologia: assente., assenza di ascensore.

Solai:

tipologia: misto laterizio e putrelle. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna:

materiale: pietra arenaria, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.

Soffitto:

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente con vetro doppio, materiale: metallo, protezione: oscurante in legno, condizioni: pessime.

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di graniglia, condizioni: discrete.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: portoncino 1 anta, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	Sotto traccia, per dichiarazione della proprietà
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
<i>Citofono</i>	Tipologia: audio, condizioni: assente



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 480,00.



Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: operanti nel Comune di Licata.

9.2 Valutazione corpi

A. Immobile residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: **480,00 €**

Destinazione	Superficie e equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno/pranzo	20,36	480,00 €	9 772,80 €
Wc	5,02	480,00 €	2 409,60 €
Antibagno	5,12	480,00 €	2 457,60 €
Camera da letto	16,37	480,00 €	7 857,60 €
Balcone 1	4,11	480,00 €	1 972,80 €
	50,98		24 470,40 €
- Valore corpo:			24 470,40 €
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			24 470,40 €
- Valore complessivo diritto e quota:			24 470,40 €

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Immobile residenziale	53	24 470,40 €	24 470,40 €
		24 470,40 €	24 470,40 €

9.3 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:

3 670,56 €

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2 500,00 €

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

0,00 €

9.4 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 dell'aggiudicatario:

18 299,84 €

Il perito
Arch. Calogero Vella

