

**Beni in Licata (Agrigento) via Minghetti angolo via Ricasoli  
Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in Licata (Agrigento) via Minghetti angolo via Ricasoli.

Composto da un soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, un wc e due camere da letto, servite da un disimpegno ed una corte (foto n°1, 2 e 3).

**Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81,36**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio **106** mappale **507** subalterno **2**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale:79 mq Totale: escluse aree scoperte:78 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano terra, - rendita: €. 159,07, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: a nord con altra ditta, a sud con via Ricasoli, ad est con la part.Ila 504 ed ad ovest con la part.Ila 507 della stessa ditta.

Note: (allegato n°6)

ATTO del 11/04/2013 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:32712 -UU sede LICATA (Ag.) Registrazione n. 946 registrato in data 10/05/2013-DIVISIONE VOLTURA N.3005.1/2014 -PRATICA n.AG0039347 in atti dal 26/02/2014.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Il fabbricato, planimetricamente, ricade nella sottozona B1, del Vigente Strumento Urbanistico del Comune di Licata. L'immobile prospetta sulla via Minghetti angolo via Ricasoli ubicato nella periferia nord-ovest della cittadina, a un paio di chilometri dallo svincolo in direzione Gela, la zona è ricca di attività commerciali di vario genere.

La via ove è ubicato il fabbricato presenta le caratteristiche di quelle in periferia con palazzi composti da più piani.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in muratura ed 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 palazzo senza ascensore, libero da due lati. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: biblioteca (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (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 (3 km).



**3. STATO DI POSSESSO:**

Al 26-07-2022 data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava affittato.

Ufficio di  
(allegato n°3).

**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:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo del

SEDE	A	IN	N.	C.F.
c.f.		nata a	il	C.F.

data 13/02/2003 al nn. 13428 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/02/2003 ai nn. 3808/240  
importo ipoteca: €.520.000,00  
importo capitale: €. 260.000,00

**(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Grava sugli Immobili, ubicati a Licata individuati in Catasto al fg. 27 part.lle 82, 83, 94, 99; al fg. 29 part.lle 2, 20, 52, 54, 56, 57, 6, 61, 7, 84; al fg. 28 part.lle 112, 113, 22, 26, 27, 28, 52, 71, 72, 74 e 83.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

nata a il C.F.

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 al reg.gen.n. 21862, reg.part.n. 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**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



### 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: Abitazione di tipo economico, posta a Piano Terra, ubicata in via Ricasoli n.3 a Licata, individuata al N.C.E.U. al fg. 106 part.IIa 507 sub 2.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale (planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°8 e planimetria catastale allegato n°6)**

Il muro del cucinino che si affacciava sul soggiorno è stato eliminato creando un ambiente unico, tale variazione rientra nella casistica prevista dalla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Vista la **circolare 2/2010** del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, che fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dal **comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010**. Visto quanto in essa precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita; la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

In questo caso si ritiene opportuno non procedere alla stesura della regolarizzazione catastale con pratica Docfa in Variazione perché si tratta di una difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, posta a Piano Terra, ubicata in via Ricasoli n.3 a Licata, individuata al N.C.E.U. al fg. 106 part.IIa 507 sub 2.

### 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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1000/1000; proprietario dal 11/04/2013 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio Giuseppe Sarzana da Licata in data 11/04/2013 al rep. n. 32712 e racc. n. 15510, registrato a Licata in data 10/05/2013 al n. 946, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 10/05/2013 ai nn. 8803/7323 **(allegato n°2)**

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, posta a Piano Terra, ubicata in via Ricasoli n.3 a Licata, individuata al N.C.E.U. al fg. 106 part.IIa 507 sub 2.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietà per la quota di 333/1000.

Proprietari dal 17/11/2006 al 11/04/2013 in forza di denuncia di successione a firma di \_\_\_\_\_

Volume 159, trascritta all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 31/07/2008 ai nn. 19392/14054 **(allegato n°1)**



Si rileva dalla Certificazione Notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrana, che dal 1-1-1975 non si rilevano ulteriori provenienze.

N.B. NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE D'EREDITA'

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, posta a Piano Terra, ubicata in via Ricasoli n.3 a Licata, individuata al N.C.E.U. al fg. 106 part.IIa 507 sub 2.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Edificato anteriormente al 01-09-1967** per lavori di una civile abitazione posta a piano terra di via Ricasoli n.3 a Licata **(allegato n°2)**

Relativamente al suddetto immobile, come si evince nell'Atto di Divisione ai rogiti del notaio G. Sarzana da Licata del 11-04-2013, rep. 32712 il piano terra di via Ricasoli, non è fornito di alcuna C.E. e/o L.E., in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è **stato edificato anteriormente al 01-09-1967.**

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, posta a Piano Terra, ubicata in via Ricasoli n.3 a Licata, individuata al N.C.E.U. al fg. 106 part.IIa 507 sub 2.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in Licata (Agrigento) via Minghetti angolo via Ricasoli.

Composto da un soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, un wc e due camere da letto, servite da un disimpegno ed una corte **(foto n°1, 2 e 3).**

**Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81,36**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio **106** mappale **507** subalterno **2**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale:79 mq Totale: escluse aree scoperte:78 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano terra, - rendita: €. 159,07, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. I

Coerenze: a nord con altra ditta, a sud con via Ricasoli, ad est con la part.IIa 504 ed ad ovest con la part.IIa 507 della stessa ditta.

Note: **(allegato n°6)**

ATTO del 11/04/2013 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:32712 -UU sede LICATA (Ag.) Registrazione n. 946 registrato in data 10/05/2013- DIVISIONE VOLTURA N.3005.1/2014 -PRATICA n.AG0039347 in atti dal 26/02/2014.

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3, ha un'altezza interna di circa ml. 3,30.

**(allegati catastali n°4, 5, 6)**

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27/06/2000

L'immobile è identificato nella zona Sottozona "B1" Parte urbana consolidata di prima Espansione **(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°7 e 7.a)**

Norme tecniche ed indici: SOTTOZONA B1

- Definizione: Parte urbana consolidata di prima espansione.

- Modalità attuative: Quelle relative alle zone omogenee B.

- Estensione minima della lottizzazione 3.000 mq.

- Indici urbanistici ed edilizi:

Ivf= 5,00 mc/mq.

h. max= 13,50 mt.

n. elevazioni f.t.= 4

Rc= 0,75 mq/mq.

Distanze:

dai fabbricati = 10,00 mt.

dai conf. del lotto = 0,00 o 5 mt.

dai conf. Stradali = //

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



lotto minimo = //

Destinazioni d'uso consentite: Quelle relative alle zone omogenee B.

-Interventi consentiti: Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti completamento a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L. 457/78, sia pubblici che privati.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea.

Sono ammesse le edificazioni in aderenza, nonché nei casi previsti le deroghe di cui alle LL.RR. 19/72 e 21/73.

Tipologie consentite: Libere.

Note particolari: Ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti dal presente RE, si intendono reperite le opere di urbanizzazione secondarie; le opere di urbanizzazione primaria vanno rapportate al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva.

Per casi giustificati si può derogare dal limite di altezza massima attraverso P.A.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	81,36	1,00	81,36
	Sup. reale netta	64,21	1,00	64,21
	Volume reale	292,90	1,00	292,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>81,36</b>		<b>81,36</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>64,21</b>		<b>64,21</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>292,90</b>		<b>292,90</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura mista, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: in muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tonachina, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: wc, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
 Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: stufa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

**(Allegato n°3)**

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 dell'01-08-2021 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 "C"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 52,76 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **21 gennaio 2021**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 563929**.

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,

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

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato n°1, 2 e 3)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B1 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.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 37.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 37.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 37.000,00</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 **€. 450,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	81,36	€ 450,00	€ 36.612,00
- Valore corpo:			<b>€ 36.612,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 36.612,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 36.612,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	81,36	€ 36.806,00	<b>€ 36.806,00</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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 5.520,90**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 31.285,10**

