

ASTE  
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ASTE  
GIUDIZIARIE® ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**Comune di Ravanusa**  
contro



Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Campobello di Licata e Ravanusa

N. Gen. Rep. **000120/20**

Giudice Dr. **Matteo De Nes**  
Custode Giudiziario **Avv. Alessandra Balistreri**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO 001+LOTTO 002**

*Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402*  
*C.F. 020202606844852004 P.Iva 02517100916*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n. 48*

cellulare: 3388814043

email: [anna.cammarata@virgilio.it](mailto:anna.cammarata@virgilio.it)

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento)**
**Lotto 001**
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.  
Composto da un piano terra che si presenta non rifinito, mancante delle porte anche dei wc, da un ambiente centrale uso deposito, da un vano che da accesso alla veranda e da un ripostiglio, dal vano principale tramite un disimpegno si accede a due wc con annesso anti-wc. Da una scala a giorno con ripostiglio si accede al primo piano.

(foto dalla n°1 alla n°5)

**Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 181,43**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio 21 mappale 518 subalterno 4, categoria C/2, classe 4, superficie catastale totale: 145 mq., composto da vani 124 mq., posto al piano Terra, -rendita: € 160,10, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.IIa 989

Note: (allegato n°13)

Variazione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.  
Composto da un ingresso corridoio, quattro camere da letto, due wc e due verande di cui una con balcone che circonda tutto il prospetto ovest.

(foto dalla n°6 alla n°9)

**Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 181,43**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà.

Foglio 21 mappale 518 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale: 159 mq., Totale escluse aree scoperte: 150 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 238,60, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.IIa 989

Note: (allegato n°15)

Variazione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.  
Composto da: tramite la stessa rampa di scale si accede al secondo piano mansardato costituito da un soggiorno, con terrazza e due locali ripostiglio esterni, due camere da letto, una cucina-pranzo con annesso ripostiglio e wc. (foto dalla n°10 alla n°13).

**Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 152,56**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio 21 mappale 518 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale: 127 mq., Totale escluse aree scoperte: 119 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano Secondo, - rendita: € 278,37, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.IIa 989

Note: (allegato n°17)

Variazione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.

Composto da due ambienti uso deposito attrezzi agricoli (foto dalla n°1 alla n°4).

**Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 54,63**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio 21 mappale 518 subalterno 6, categoria C/2, classe 1, superficie catastale totale: 52 mq., composto da vani 50 mq., posto al piano Terra, - rendita: € 38,73, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.lla 989

Note: (allegato n°19)

Variazione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

**D.1. Area di pertinenza:**

- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno Agricolo ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli. Superficie complessiva di circa mq **10.807,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a Ex Baronia di Ravanusa Diritto del Concedente; [REDACTED] livellario.

Foglio 21 mappale 989 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 00.34.00, - reddito agrario: € 13,17, - reddito dominicale: € 27,22.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part.lla 1117, a sud con la part.lla 1113, ad est con le part.lle 990 e 518, ad ovest con le part.lle 65 e 68

Note: (allegato n°22)

Frazionamento del 01-03-2011, Pratica n. AG0073548 in atti dal 01/03/2011 presentato il 28/02/2011 (n. 73548.1/2011).

- terreni: intestati a [REDACTED]

Foglio 21 mappale 1117 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 00.58.87, - reddito agrario: € 22,80, - reddito dominicale: € 47,13.

Coerenze: il terreno confina a nord con le part.lle 1116, 1111 e 1115, a sud con le part.lle 989 e 518, ad est con la part.lla 992, ad ovest con le part.lle 56, 59 e 207.

Note: (allegato n°23)

Variazione del 14-01-2014, Pratica n. AG003882 in atti dal 15/01/2014 presentato il 14/01/2014 (n. 3882.1/2014)

- terreni: intestati a [REDACTED]

Foglio 21 mappale 207 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.14.50, - reddito agrario: € 2,25, - reddito dominicale: € 7,11.

Coerenze: il terreno confina a nord con le part.lle 54 e 208, a sud con la part.lla 58, ad est con la part.lla 1117, ad ovest con altro foglio di mappa.

Note: (allegato n°24)

Impianto meccanografico del 21-07-1984.

- terreni: [REDACTED]

Foglio 21 mappale 208 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.70, - reddito agrario: € 0,11, - reddito dominicale: € 0,34.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part.lla 55, a sud con la part.lla 207, ad est con la part.lla 1117, ad ovest con la part.lla 207.

Note: (allegato n°25)

Impianto Meccanografico del 21-07-1984.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**  
(satellitare e foto A e B)

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "E" del vigente P.R.G. del Comune di Campobello di Licata ed è ubicato in una zona limitrofa alla periferia ovest del paese. La zona non è fornita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta però collegamenti viari

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

di facile fruizione visto che il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze della Strada Statale 557 che collega i paesi di Ravanusa e Campobello di Licata. Il fabbricato presenta un terreno di pertinenza che prospetta su di una strada di campagna.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato libero da quattro lati, costituito da tre elevazioni fuori terra, adibito a deposito e civile abitazione e di un terreno agricolo. L'unico accesso all'immobile avviene da una strada asfaltata.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale. La zona, non è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Il fabbricato è circondato da un terreno agricolo a servizio del fabbricato stesso con piante ornamentali che alla data del sopralluogo del CTU si presentavano in parte infestanti.

Caratteristiche zona: isolata agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (insufficiente), supermercato (insufficiente), cinema (insufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono centro città di Campobello di Licata, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Saraceno, le attrazioni storiche presenti sono: la Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (6 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalle [REDACTED] in qualità di comproprietarie del bene. Alla data del sopralluogo del C.T.U., l'intero fabbricato risultava non abitato da parecchi anni, ma nell'utilizzo delle [REDACTED] le stesse riferiscono che il bene sopra generalizzato dovrebbe costituire la loro residenza estiva all'ultimazione di alcuni lavori edili di ripristino degli ambienti e di manutenzione ordinaria che risultano all'attualità sospesi da molto tempo.

### 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 Comune di Ravanusa, con sede in Ravanusa, c.f. 82001630845 contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà a firma dell'Ufficiale Giudiziario in data 14/11/2020 ai nn. 1804/2020 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 24/11/2020 ai nn. 18323/13934 - (Allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6; nel Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.11e 1117, 207, 208, 989; nel Catasto Fabbricati di Ravanusa al fg. 49 part. 1228 sub 2 e sub 3; nel Catasto Terreni di Ravanusa al fg. 49 part.11e 1428, 1429, 1431, 1432, 2368 e 409.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



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.**

(planimetrie redatte dal C.T.U. allegati n°26, 27 e 28 e planimetrie catastali allegati n°14, 16 e 18)

Riferito limitatamente a: CORPO A +CORPO B + CORPO C: -Fabbricato, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, posto al Piano Terra, Primo e Secondo, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 518 sub 4, sub 3 e sub 5; CORPO E -Terreno Agricolo, ubicato nel territorio del Comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIe 989, 207 e 208.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Costruzione di un deposito attrezzi agricoli posto a piano terra e di un piccolo fabbricato uso canile.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85)

La presentazione di una SCIA in Sanatoria Amministrativa, è necessaria per le opere costruite in difformità al Titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Campobello di Licata, che consistono nella costruzione di una struttura in blocchi di tufo uso deposito attrezzi agricoli costituito da due vani e un piccolo fabbricato uso cuccia per cani posto a piano terra; edificati nella part.IIa 1117.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza relativamente le costruzioni a servizio del fabbricato e ricadenti dell'attiguo terreno agricolo, non conformi alla C.E. in Sanatoria n. 4711 del 24-03-2000, come appreso meglio specificato:

-Deposito Attrezzi Agricoli avente una Superficie Lorda di mq. 54,63, una Superficie Netta di mq. 45,01, una Altezza di ml. 1,95 ed un Volume Reale di mc. 122,91;

-Locale uso cuccia per Cani avente una Superficie Lorda di mq. 15,51, una Superficie Netta di mq. 11,63 ed un Volume Reale di mc. 32,57;

tali edificazioni, da un confronto fra la C.E. in Sanatoria n. 4711 del 24-03-2000 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, risultano presentare un ampliamento in verticale ed in orizzontale per un volume abusivo complessivo di mc. 155,48.

**(vedi planimetria delle difformità urbanistiche, redatta dal C.T.U. allegato n°30 e 31).**

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO D +CORPO E: -Deposito, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, posto al Piano Terra, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 518 sub 6; -Terreno Agricolo, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 1117.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Dichiarazione di Successione, in morte di**

**2 Domande di Voltura del Titolo acquisito dagli Eredi.**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Dichiarazione di Successione" presso l'Agenzia delle Entrate di Canicattì e Presentazione di due "Domande di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Per poter procedere all'allineamento della banca dati, cioè per ascrivere l'esatta ditta agli atti del Catasto bisogna presentare, una Dichiarazione di Successione, in morte di [REDACTED] padre degli esecutati deceduto l'11-08-2014 a Ravanusa, perché tutti gli immobili pignorati di che trattasi, all'attualità nella Visura Catastale, riportano quale proprietario il de cuius [REDACTED]

Gli eredi legittimi hanno accettato l'eredità con Beneficio d'Inventario a mezzo di Dichiarazione ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Agrigento in data 05-02-2015 rep. 195, trascritto il 09-02-2015 ai nn. 1762/1395.

Di conseguenza è necessario presentare le "Domande di Voltura" presso Agenzia del Territorio di Agrigento, per poter ascrivere agli eredi legittimi i beni di che trattasi. Solo a seguito di ciò si potrà procedere alla vendita dei beni pignorati, perché all'attualità, gli eredi del de cuius non sono subentrati come proprietari di quanto posseduto dal defunto che non risulta parte esecutata.

(allegato n. 2, 3 e 4)

***Non è possibile procedere alla vendita dei suddetti immobili sottoposti ad Esecuzione Forzata se prima non si procede alla presentazione della Dichiarazione di Successione in morte del signor [REDACTED] Successivamente non venga volturato il Titolo acquisito.***

Imposte dovute per la Denuncia di Successione, Oneri Voltura Catastale Fabbricati e Voltura Catastale Terreni e Spese tecniche: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO A, CORPO B, CORPO C, CORPO D e CORPO E: -Fabbricato, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, posto al Piano Terra, Primo e Secondo, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 518 sub 3, sub 4 e sub 5; -Deposito, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, posto al Piano Terra, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 518 sub 6; -Terreno Agricolo, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIe 989, 1117, 207 e 208.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna Irregolarità Planimetrica***

**(planimetrie redatte dal C.T.U. allegato n°26, 27, 28 e planimetrie catastali allegati n°13, 14 e 15).**

Riferito limitatamente a: CORPO A+ CORPO B+ CORPO C: -Immobile, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, posto al Piano Terra, Primo e Secondo, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 518 sub 4, sub 3 e sub 5

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità Planimetrica.***

**(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°29 e planimetria catastale allegato n°16)**

Riferito limitatamente a: CORPO D: -Deposito, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, posto al Piano Terra, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 518 sub 6

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna Irregolarità***

Riferito limitatamente a: CORPO E: -Terreno Agricolo, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIe 207 e 208.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata





Sono state riscontrate le seguenti difformità: **La coltura in atto nell'appezzamento di terreno non corrisponde a quanto dichiarato in Catasto.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica docte all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto di Agrigento.

Per le Regolarizzazioni Castali richieste in fase di stesura della Perizia di Stima è consigliabile procedere alla Variazione della qualità di coltura dell'appezzamento di terreno in contrada Milici-Cucummarelli, territorio di Campobello di Licata, individuato in Catasto al **foglio 21, part.lla 989 e 1117.**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero in un aggiornamento degli archivi catastali a mezzo di procedura informatica Docte per la variazione della coltura presente nei terreni che *attualmente è incolto arborato mentre in Catasto risulta mandorleto classe 2.*

La procedura consente di attribuire alle particelle variate una nuova qualità di coltura, dichiarata dalla parte, e fornisce in automatico la Classe Prevalente goduta per quel foglio di mappa. **(vedi visure catastali allegato n°22 e 23).**

Presentazione Pratica docte: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

Riferito limitatamente a: CORPO E:-Terreno Agricolo, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.lla 989 e 1117.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Inserimento in mappa della sagoma del fabbricato uso canile mai censito all'Ufficio del Catasto.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Pratica Pregeo" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio Territorio del Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale del **Fabbricato uso canile** ubicato in territorio di Campobello di Licata in c.da Milici-Cucummarelli posto a piano terra, *distinto in Catasto al fg. 21 part.lla 1117.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella presentazione di una "Pratica Pregeo" necessaria per la **regolarizzazione del fabbricato presente nei luoghi che non risulta Censito (Accatastato) in Catasto.**

**(vedi visure catastali allegato n°21 e 23).**

Presentazione Pratica Pregeo: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: CORPO E:-Terreno Agricolo, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.lla 1117.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancanza della scheda planimetrica necessaria per l'Accatastamento del fabbricato non censito presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Pratica Docfa" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio Territorio del Territorio- Servizi Catastali **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°32)**

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile uso canile, ubicato in c.da Milici-Cucummarelli in territorio di Campobello di Licata, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 21 part.lla 1117.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella *presentazione* di "Pratica Docfa" per l'inserimento della scheda planimetrica necessaria all'Accatastamento del fabbricato, non censito presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento- per la Dichiarazione di Nuova Costruzione. **(vedi visure catastali e foglio di mappa allegato n°21 e 23).**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Presentazione Pratica Docfa: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: CORPO E: -Terreno Agricolo, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici-Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.IIa 1117.

**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:****6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] 31/01/1926, c.f.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 11/08/2014 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Salvatore Di Prima, da Licata in data 04/04/1951 ai nn. 5451/3859, registrato all'Ufficio Registro di Licata in data 20/04/1951 ai nn. 1763, volume 141, trascritto alla Conservatoria di Agrigento in data 30/04/1951 ai nn. 5976/5732

**(vedi atto n. 5 e certificazione notarile allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, sono stati costruiti su appezzamento di terreno di aree 3.51, censito in Catasto al foglio 21 part.IIa 518 (originato dalla soppressione e fusione delle part.IIe 520 ex 56 e 522 ex 232); Terreno Agricolo individuato al Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.IIa 989

[REDACTED]

livellario. Proprietari da data antecedente il ventennio al 29/02/1980 in forza di denuncia di successione a firma di [REDACTED] registrata all'Ufficio Registro di Canicatti in data 04/07/1980 ai nn. 393, vol. 141, trascritta all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 03/03/1981 ai nn. 3994/3634

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria),**

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, sono stati costruiti su appezzamento di terreno di aree 3.51, censito in Catasto al foglio 21 part.IIa 518 (originato dalla soppressione e fusione delle part.IIe 520 ex 56 e 522 ex 232); Terreno Agricolo individuato al Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.IIe 232 originaria, 208 e 207

[REDACTED]

Proprietari da data antecedente il ventennio al 01/12/1999 in forza di denuncia di successione a firma [REDACTED]

[REDACTED] ascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 03/03/1981 ai nn. 3996/3636.

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, sono stati costruiti su appezzamento di terreno di aree 3.51, censito in Catasto al foglio 21 part.lla 518 (originato dalla soppressione e fusione delle part.lle 520 ex 56 e 522 ex 232); Terreno Agricolo individuato al Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.lle 232 originaria, 208 e 207

Proprietario da data antecedente il ventennio al 11/08/2014 in forza di atto di Compravendita a firma del notaio Mario Marino, da Ravanusa in data 24/05/1989 ai nn. 11.599/2177, registrato all'Ufficio Registro di Canicatti in data 24/05/1989 ai nn. 1194 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 13/06/1989 ai nn. 11155/9971

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, sono stati costruiti su appezzamento di terreno di aree 3.51, censito in Catasto al foglio 21 part.lla 518 (originato dalla soppressione e fusione delle part.lle 520 ex 56 e 522 ex 232); Terreno Agricolo individuato al Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.lle 232 originaria, 208 e 207

rio di Agrigento in data 26/08/2006 ai nn. 22336/15244.

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)**

**in morte di**

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, sono stati costruiti su appezzamento di terreno di aree 3.51, censito in Catasto al foglio 21 part.lla 518 (originato dalla soppressione e fusione delle part.lle 520 ex 56 e 522 ex 232); Terreno Agricolo individuato al Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.lle 232 originaria, 208 e 207

Proprietario da data antecedente il ventennio al 11/08/2014 in forza di atto di Compravendita a firma del notaio Salvatore Abbruscato, da Licata in data 19/09/2001 ai nn. 45180, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 08/10/2001 ai nn. 17108/15235

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, sono stati costruiti su appezzamento di terreno di aree 3.51, censito in Catasto al foglio 21 part.lla 518 (originato dalla soppressione e fusione delle part.lle 520 ex 56 e 522 ex 232); Terreno Agricolo individuato al Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.lle 232 originaria, 521, 208 e 207

Proprietario dal 06/08/2014 al 11/08/2014 in forza di atto di individuazione Catastale a firma del notaio Salvatore Abbruscato, da Canicatti in data 06/08/2014 ai nn. 62801/21727, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 11/08/2014 ai nn. 14624/11211.

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)**

"In seguito allo scioglimento della divisione disposto dal Tribunale di Agrigento con

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Sentenza per divisione in data 10 giugno 2004, depositata il 17 giugno 2004, rep.n. 957/2004, Sentenza n.6 78/2004, cron. 3407/2004, registrata ad Agrigento il 06 dicembre 2006 al n. 1814 ed ivi trascritta il 02 aprile 2007 ai nn.8819/6074, si procedeva all'assegnazione del terreno che era in comproprietà dei predetti componenti e

esteso catastalmente are settantacinque e centiare 59 (7559), composto dalla particella: 521/a di are 60.39, 207 di are 14.50 e 208 di ca 70, alla de

esteso catastalmente are quattro e centiare quarantatre (04.43), composto dalla particella: 521/b di are 04.43, alla signora

esteso catastalmente are venti e centiare settantotto (20.78), composto dalla particella: 521/c di are 20.78 sulla quale insiste un fabbricato rurale. Successivamente il Comune di Campobello di Licata ha proceduto all'espropriazione di una striscia di terreno di mq. 130 (centotrenta) da destinare a strade, dando così origine alle particella 992 di are 01.30 e particella 991 di are 83.70, che derivano dal frazionamento della particella 521.

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, sono stati costruiti su appezzamento di terreno di aree 3.51, censito in Catasto al foglio 21 part.lla 518 (originato dalla soppressione e fusione delle part.lle 520 ex 56 e 522 ex 232); Terreno Agricolo individuato al Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.lle 232 originaria, 521, 991 (frazionata nelle part.lle 115, 116, 1117) 208 e 207

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 105/85** per lavori di costruzione di un fabbricato rurale composto da un piano terra e primo della superficie di mq. 266,16 a piano terra e mq. 182,16 a primo piano in c.da Milici Cucummarelli zona E del Vigente P.di F. del Comune di Campobello di Licata.

Intestata a  
Concessione Edilizia presentata in data 27/08/1985- n. prot. 6687 e rilasciata in data 14/01/1986- avente C.E. n. 1061.

L'ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata, Ufficio Edilizia Privata, vista l'istanza effettuata dal C.T.U. a mezzo pec in data 02-04-2023 prot. n.6080, rilasciava, in data 02-05-2023, le copie della C.E. n. 1061 del 14-01-1986, in loro possesso.

(allegato n°6 e 7)

Riferito limitatamente a: -Appezzamento di Terreno, ubicato nel territorio del comune di Campobello di Licata, in c.da Milici Cucummarelli, identificato in Catasto al fg. 21 part.lle 56, 207, 208, 232 367

**P.E. n. 43-44-45/95** per lavori di piano terra e primo piano realizzati in difformità alla C.E. n. 1061/85, mentre il secondo piano è totalmente abusivo; nel fabbricato sito in c.da Milici-Cucummarelli zona E del Vigente P.di F. del Comune di Campobello di Licata censito al fg. 21 part. 518.

Intestata a  
presentata in data 31/01/1995- n. prot. 961-962-963 rilasciata in data 24/03/2000- avente C.E. in Sanatoria n.4711.

L'ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata, Ufficio Condono Edilizio, vista l'istanza effettuata dal C.T.U. a mezzo pec in data 02-04-2023 prot. n.6080, rilasciava, in data 02-05-2023, le copie della C.E. in Condono n. 4711 del 14-05-1994, in loro possesso.

(allegato n°6 e 8)

Riferito limitatamente a: Fabbricato ubicato in c.da Milici-Cucummarelli in territorio di Campobello di Licata, censito in Catasto al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6;

#### Descrizione **Deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Composto da un piano terra che si presenta non rifinito, mancante delle porte anche dei wc, da un ambiente centrale uso deposito, da un vano che da accesso alla veranda e da un ripostiglio, dal vano principale tramite un disimpegno si accede a due wc con annesso anti-wc. Da una scala a giorno con ripostiglio si accede al primo piano.

(foto dalla n°1 alla n°5)

**Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 181,43**

Identificato al catasto fabbricati, intestato a [REDACTED], proprietà [REDACTED].

Foglio 21 mappale 518 subalterno 4, categoria C/2, classe 4, superficie catastale totale: 145 mq., composto da vani 124 mq., posto al piano Terra, - rendita: € 160,10, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.lla 989

Note: **(allegato n°13)**

Variatione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

L'edificio è stato costruito nel 1986, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

(allegato n°11, 12, 13 e 14)

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.lla 51221.

L'immobile è identificato nella zona "E" Verde Agricolo

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°9 e 10)**

Norme tecniche ed indici: ART. 13

#### AREE PER ATTIVITA AGRICOLE

In tali aree oltre le attività assentite a sensi degli artt. 22 e 23 della legge 27/12/1978 n. 71 e successive mod., è consentita la costruzione di edifici da adibire esclusivamente alle attività connesse direttamente con la coltivazione agricola (rimesse, stalle, depositi, fienili, ecc.). L'entità dell'edificazione sarà commisurata alla superficie ed alla produttività dell'azienda agricola e sarà consentita su unica particella anche per le parti dell'azienda con soluzioni di continuità nei limiti di mc/mq 0,07.

E' consentita, altresì, edilizia residenziale con i seguenti limiti:

- L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i mc/mq 0,03;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani furori terra, comunque non possono superare l'altezza massima di mt. 7,00;
- il distacco minimo dai confini sarà di mt 7,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito Piano Terra	Sup. reale netta	154,50	1,00	154,50
	Sup. reale lorda	181,43	1,00	181,43
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>181,43</b>		<b>181,43</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>154,50</b>		<b>154,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Sola:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto, klinker ceramico, ceramica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: klinker ceramico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.

## Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## Accessori:

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.

Composto da un ingresso corridoio, quattro camere da letto, due wc e due verande di cui una con balcone che circonda tutto il prospetto ovest. **(foto dalla n°6 alla n°9)**

**Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 181,43**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio **21** mappale **518** subalterno **3**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale: 159 mq., Totale escluse aree scoperte: 150 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 238,60, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.lla 989

Note: **(allegato n°15)**

Variazione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

L'edificio è stato costruito nel 1986, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.

**(allegato n°11, 12, 15, 16)**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.lla 51221.

L'immobile è identificato nella zona "E" Verde Agricolo

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°9 e 10)**

Norme tecniche ed indici: ART. 13

AREE PER ATTIVITA AGRICOLE

In tali aree oltre le attività assentite a sensi degli artt. 22 e 23 della legge 27/12/1978 n. 71 e successive mod., è consentita la costruzione di edifici da adibire esclusivamente alle attività connesse direttamente con la coltivazione agricola (rimesse, stalle, depositi, fienili, ecc.). L'entità dell'edificazione sarà commisurata alla superficie ed alla produttività dell'azienda agricola e sarà consentita su unica particella anche per le parti dell'azienda con soluzioni di continuità nei limiti di mc/mq 0,07.

E' consentita, altresì, edilizia residenziale con i seguenti limiti:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i mc/mq 0,03;

b) gli edifici non possono comprendere più di due piani furori terra, comunque non possono

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



- superare l'altezza massima di mt. 7,00;  
c) il distacco minimo dai confini sarà di mt 7,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano Primo	Sup. reale netta	136,44	1,00	136,44
	Sup. reale lorda	181,43	1,00	181,43
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>181,43</b>		<b>181,43</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>136,44</b>		<b>136,44</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: klinker ceramico, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**  
**(Allegato n°33)**

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTR R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

**Condizionamento:**

energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 130,41 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **06 gennaio 2024**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice ID: **20240106-084010-90096**, valido fino al 06-01-2034.

**Accessori:**Descrizione **Appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.

Composto da: tramite la stessa rampa di scale si accede al secondo piano mansardato costituito da un soggiorno, con terrazza e due locali ripostiglio esterni, due camere da letto, una cucina-pranzo con annesso ripostiglio e wc. **(foto dalla n°10 alla n°13).**

**Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 152,56**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio **21** mappale **518** subalterno **5**, categoria **A/3**, classe **3**, superficie catastale totale: **127 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **119 mq.**, composto da vani **5,5 vani**, posto al piano Secondo, - rendita: **€ 278,37**, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.lla 989

Note: **(allegato n°17)**

Variazione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

L'edificio è stato costruito nel 1986, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa 2,00 ml. in media.

**(allegato n°11, 12, 17 e 18)**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.lla 51221.

L'immobile è identificato nella zona "E" Verde Agricolo.

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°9 e 10)**

Norme tecniche ed indici: ART. 13

**AREE PER ATTIVITA AGRICOLE**

In tali aree oltre le attività assentite a sensi degli artt. 22 e 23 della legge 27/12/1978 n. 71 e successive mod., è consentita la costruzione di edifici da adibire esclusivamente alle attività connesse direttamente con la coltivazione agricola (rimesse, stalle, depositi, fienili, ecc.). L'entità dell'edificazione sarà commisurata alla superficie ed alla produttività dell'azienda agricola e sarà consentita su unica particella anche per le parti dell'azienda con soluzioni di continuità nei limiti di mc/mq 0,07.

E' consentita, altresì, edilizia residenziale con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i mc/mq 0,03;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani furori terra, comunque non possono superare l'altezza massima di mt. 7,00;
- il distacco minimo dai confini sarà di mt 7,50.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano Secondo	Sup. reale netta	116,29	1,00	116,29
	Sup. reale lorda	152,56	1,00	152,56
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>152,56</b>		<b>152,56</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>116,29</b>		<b>116,29</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: intonaco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: klinker ceramico, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: stufa elettrica, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

**(Allegato n°34)**

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTR R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorare le prestazioni energetiche.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

**Termico:**

Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 97,58 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **06 gennaio 2024**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 20240106-084010-90097**, valido fino al 06-01-2034.

**Accessori:**

#### Descrizione **Deposito** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.

Composto da due ambienti uso deposito attrezzi agricoli **(foto dalla n°1 alla n°4)**.

**Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 54,63**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio **21** mappale **518** subalterno **6**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale totale: 52 mq., composto da vani 50 mq., posto al piano Terra, - rendita: € 38,73, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina a nord, a sud ad est ed ad ovest con la part.IIa 989

Note: **(allegato n°19)**

Variazione del 23/12/2015, in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n.25.1/2015).

L'edificio è stato costruito nel 1986.

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa ml. 1,95.

**(allegato n°11, 12, 19 e 20)**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.IIa 51221.

L'immobile è identificato nella zona "E" Verde Agricolo

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°9 e 10)**

Norme tecniche ed indici: ART. 13

**AREE PER ATTIVITA AGRICOLE**

In tali aree oltre le attività assentite a sensi degli artt. 22 e 23 della legge 27/12/1978 n. 71 e successive mod., è consentita la costruzione di edifici da adibire esclusivamente alle attività connesse direttamente con la coltivazione agricola (rimesse, stalle, depositi, fienili, ecc.). L'entità dell'edificazione sarà commisurata alla superficie ed alla produttività dell'azienda agricola e sarà consentita su unica particella anche per le parti dell'azienda con soluzioni di continuità nei limiti di mc/mq 0,07.

E' consentita, altresì, edilizia residenziale con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i mc/mq 0,03;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani furori terra, comunque non possono superare l'altezza massima di mt. 7,00;
- il distacco minimo dai confini sarà di mt 7,50.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale netta	45,01	1,00	45,01
	Sup. reale lorda	54,63	1,00	54,63
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>54,63</b>		<b>54,63</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>45,01</b>		<b>45,01</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizi forati, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Fondazioni:*

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

**Accessori:****D.1. Area di pertinenza:**

è posta al piano Terra, ed è composta da un'area a servizio del deposito attrezzi agricoli accessibile da una rampa di scale.

Sviluppa una superficie complessiva di 48,00

Destinazione urbanistica: zona "E" agricola

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno Agricolo ubicato in territorio di Campobello Di Licata (Agrigento), contrada Milici-Grotte-Cucummarelli.

Superficie complessiva di circa mq **10.807,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a Ex Baronìa di Ravanusa Diritto del Concedente; [REDACTED]

Foglio **21** mappale **989** qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 00.34.00, - reddito agrario: € 13,17, - reddito dominicale: € 27,22.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part.IIa 1117, a sud con la part.IIa 1113, ad est con le part.IIe 990 e 518, ad ovest con le part.IIe 65 e 68

Note: **(allegato n°22)**

Frazionamento del 01-03-2011, Pratica n. AG0073548 in atti dal 01/03/2011 presentato il 28/02/2011 (n. 73548.1/2011).

- terreni: intestati a [REDACTED]

Foglio **21** mappale **1117** qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 00.58.87, - reddito agrario: € 22,80, - reddito dominicale: € 47,13.

Coerenze: il terreno confina a nord con le part.IIe 1116, 1111 e 1115, a sud con le part.IIe 989 e 518, ad est con la part.IIa 992, ad ovest con le part.IIe 56, 59 e 207.

Note: **(allegato n°23)**

Variazione del 14-01-2014, Pratica n. AG003882 in atti dal 15/01/2014 presentato il 14/01/2014 (n. 3882.1/2014)

- terreni: intestati a [REDACTED]

Foglio **21** mappale **207** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.14.50, - reddito agrario: € 2,25, - reddito dominicale: € 7,11.

Coerenze: il terreno confina a nord con le part.IIe 54 e 208, a sud con la part.IIa 58, ad est

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

- con la part.IIa 1117, ad ovest con altro foglio di mappa.

Note: **(allegato n°24)**

Impianto meccanografico del 21-07-1984.

- terreni:

Foglio 21 mappale 208 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.70, - reddito agrario: € 0,11, - reddito dominicale: € 0,34.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part.IIa 55, a sud con la part.IIa 207, ad est con la part.IIa 1117, ad ovest con la part.IIa 207.

Note: **(allegato n°25)**

Impianto Meccanografico del 21-07-1984.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante tratti e tratti in leggero pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso e sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono arboree ornamentali e erbacee

Le colture in atto sono: arboree: Alberi ornamentali.

**(allegato n°21, 22, 23, 24 e 25)**

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.II o 51221.

L'immobile è identificato nella zona "E" Verde Agricolo

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°9 e 10)**

Norme tecniche ed indici: ART. 13

#### AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE

In tali aree oltre le attività assentite a sensi degli artt. 22 e 23 della legge 27/12/1978 n. 71 e successive mod., è consentita la costruzione di edifici da adibire esclusivamente alle attività connesse direttamente con la coltivazione agricola (rimesse, stalle, depositi, fienili, ecc.). L'entità dell'edificazione sarà commisurata alla superficie ed alla produttività dell'azienda agricola e sarà consentita su unica particella anche per le parti dell'azienda con soluzioni di continuità nei limiti di mc/mq 0,07.

E' consentita, altresì, edilizia residenziale con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i mc/mq 0,03;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra, comunque non possono superare l'altezza massima di mt. 7,00;
- il distacco minimo dai confini sarà di mt 7,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	10.807,00	1,00	10.807,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>10.807,00</b>		<b>10.807,00</b>

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

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



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.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi.

Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata.

I terreni oggetto della consulenza fanno parte della **REGIONE AGRARIA N.4**, comprendente i comuni di Camastra, **Campobello di Licata**, Canicatti, Castrolibero, Naro, Ravanusa. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009.

Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle 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 studi tecnici della zona.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Ufficio Tecnico di Campobello di Licata,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Assitour Immobiliare Massaro, via Garibaldi n.40 a Campobello di 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. Deposito

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del deposito dalla n°1 alla n°5)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona E del Comune di Campobello 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:	€ 73.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 73.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°26)**

Per quando riguarda il deposito posto a piano terra 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:**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito Piano Terra	181,43	€ 400,00	€ 72.572,00
- Valore corpo:			€ 72.572,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.572,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.572,00

**B. Appartamento***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'appartamento dalla n°6 alla n°9)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona E del Comune di Campobello 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:	€ 73.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 73.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°27)**

Per quanto riguarda l'Appartamento posto a primo piano 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
Appartamento Piano Primo	181,43	€ 400,00	€ 72.572,00
- Valore corpo:			€ 72.572,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.572,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.572,00

**C. Appartamento***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'appartamento dalla n°11 alla n°13)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona E del Comune di Campobello 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:	€ 61.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 61.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 61.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°28)**

Per quanto riguarda l'appartamento posto a secondo piano 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:**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento Piano Secondo	152,56	€ 400,00	€ 61.024,00
- Valore corpo:			€ 61.024,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 61.024,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 61.024,00

**D. Deposito***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del deposito dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona E del Comune di Campobello 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:	€ 8.000,00
- Valore accessori:	€ 100,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.100,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°29)**

Per quanto riguarda il deposito attrezzi agricoli seminterrato 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 € 150,00 al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	54,63	€ 150,00	€ 8.194,50
- Valore corpo:			€ 8.194,50
- Valore accessori:			€ 100,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.294,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.294,50

**E. Terreno Agricolo***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dalla n°1 alla n°6)**

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno coltivato a frumento, che il terreno è di buona fertilità e si presta per le colture da semina molto diffuse in questa zona.

- Valore corpo:	€ 43.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 43.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 43.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°21, 22, 23, 24 e 25)**

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 4,00 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	10.807,00	€ 4,00	€ 43.228,00
- Valore corpo:			€ 43.228,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 43.228,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 43.228,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	181,43	€ 72.786,00	€ 72.786,00
B	appartamento	181,43	€ 72.786,00	€ 72.786,00
C	appartamento	152,56	€ 61.012,00	€ 61.012,00
D	deposito con annessa area di pertinenza.	54,63	€ 8.197,25	€ 8.197,25
E	terreno agricolo	10807	€ 43.114,00	€ 43.114,00
			€ 257.895,25	€ 257.895,25

**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:

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: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

€ 38.684,29

€ 10.100,00

Nessuno

Nessuna

**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:

€ 219.210,96

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:

€ 209.110,96

Relazione lotto 001 creata in data 07/01/2024  
Codice documento: E002-20-000120-001

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Annamaria Rita Cammarata



**Beni in Ravanusa (Agrigento) via Fanaco, via Arancio  
Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato a Ravanusa (Agrigento) via Fanaco, via Arancio.

Composto da un unico vano allo stato grezzo. (foto dalla n°1 alla n°14).

**Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 223,79**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio 49 mappale 1228 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale totale: 225 mq., composto da vani 209 mq., posto al piano Sottostrada, - rendita: €. 226,67, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con altra ditta, a sud con stessa ditta, ad est con via Fanaco ed ad ovest con accesso a scivolo.

Note: (allegato n°12)

Variazione Territoriale del 18-06-1977 in atti dal 03-02-2016 Legge Regionale 41/77 proveniente dal comune di Campobello di Licata B520, trasferito al Comune di Ravanusa H194. (n. 2/2016).

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato a Ravanusa (Agrigento) via Fanaco, via Arancio.

Composto da un unico vano allo stato grezzo. (foto dalla n°1 alla n°14).

**Posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 215,34**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio 49 mappale 1228 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, superficie catastale totale: 216 mq., composto da vani 196 mq., posto al piano Sottostrada, - rendita: €. 212,57, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con stessa ditta, a sud con altra ditta, ad est con via Fanaco ed ad ovest con accesso a scivolo.

Note: (allegato n°14)

Variazione Territoriale del 18-06-1977 in atti dal 03-02-2016 Legge Regionale 41/77 proveniente dal comune di Campobello di Licata B520, trasferito al Comune di Ravanusa H194. (n. 2/2016).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:  
(satellitare e foto A e B)**

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "B2" del vigente P.R.G. del Comune di Ravanusa; i magazzini sono ubicati nella periferia ovest, zona di espansione del paese.

La zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, solo un tratto di strada si presenta non asfaltato. La via Fanaco attigua al fabbricato presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che si trova nelle vicinanze della Strada Statale 557 che collega i paesi di Ravanusa e Campobello di Licata.

I beni interessati dalla presente procedura esecutiva sono costituiti come detto, da due magazzini uniti di fatto posti nel piano scantinato del fabbricato adibito a civile abitazione ed ad attività commerciale. L'unico accesso ai magazzini è dalla via Arancio tramite una rampa costituita da uno scivolo che conduce in un piano sotto il livello stradale. Le strutture murarie del fabbricato sono in c.a. di buona fattura. Tutta la zona è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc. Il fabbricato di cui fanno parte i magazzini sottoposti a pignoramento è stato edificato alla fine degli anni novanta.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (ottimo), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Ravanusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Saraceno, le attrazioni storiche presenti sono: la Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (6 km).



### 3. STATO DI POSSESSO:



### 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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 239 foglio 22 nel Comune di Ravanusa (ex territorio di Campobello di Licata) tra le vie Fanaco, via Arancio e strada da creare per una superficie di 2.318,88 a parcheggio, di cui 785,00 mq. ricadono nello scantinato a firma del notaio Salvatore Abbruscato da Ravanusa in data 12/01/1995 ai nn. 32490 di rep. registrato a Licata in data 13/01/1995 ai nn. 36, S2° **(Allegato n°7)**.

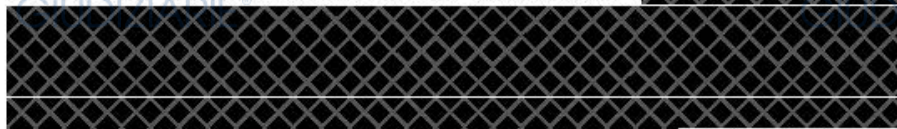
Atto di Vincolo a favore del mappale 1423, 1424, 1427 e 1428 foglio 22 nel Comune di Ravanusa (ex territorio di Campobello di Licata) tra le vie Fanaco, via Arancio e strada da creare per una superficie di 2.856,42 a parcheggio, di cui 1.272,03 per attività commerciali e per residenziali, mq. 1.584,39 per piano scantinato e privati esterna a firma del notaio Fabio Valenza da Campobello di Licata in data 19/03/1998 ai nn. 2656 di rep. **(Allegato n°8)**.

- 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 Comune di Ravanusa, con sede in Ravanusa, c.f. 82001630845 d



Giudiziario in data 14/11/2020 ai nn. 1804/2020 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 24/11/2020 ai nn. 18323/13934 **-(Allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Campobello di Licata al fg. 21 part. 518 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6; nel Catasto Terreni di Campobello di Licata al fg. 21 part.11e 1117, 207, 208, 989; nel Catasto Fabbricati di Ravanusa al fg. 49 part. 1228 sub 2 e sub 3; nel Catasto Terreni di Ravanusa al fg. 49 part.11e 1428, 1429, 1431, 1432, 2368 e 409.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata





- 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: **Fusione di due unità immobiliari e Diversa Distribuzione degli spazi Interni.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85)

Presentazione di una SCIA in Sanatoria Amministrativa, per le opere costruite in difformità al Titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Ravanusa, che consistono nella **Fusione delle due unità immobiliari censite come (C/2) magazzini e diversa distribuzione degli spazi interni**, tali edificazioni, da un confronto fra la C.E. in Variante n. 67 del 10-09-1998 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, risultano fuse in un'unica unità immobiliare. (vedi **planimetrie redatte dal C.T.U. allegato n°16 e 17 e planimetria allegata alla C.E. n. 67/98, allegato n°6**).

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità, Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria, valori bollati, Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 2.000,00

**Oneri totali: € 2.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO A + CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via Fanaco e da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura del titolo di proprietà a favore dell'originario proprietario**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento, Ufficio Territorio del Territorio- Servizi Catastali.

Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Volturazione dell'Atto di Vendita ai rogiti del notaio Di Prima del 20-7-1955 rep. 12757-6026 con il quale il signor [REDACTED] diventa proprietario, si fa presente che la presentazione della Domanda di Voltura al Catasto, è necessaria sia per la sistemazione delle quote di possesso e per eliminare il nominativo dell'intestatario non interessato alla proprietà erroneamente riportato, per tutti i beni sottoposti ad esecuzione forzata in Ravanusa (ex territorio di Campobello di Licata) facenti capo alla Procedura Esecutiva in atti.

(visura storica per immobile allegato n°12 e 14)

Oneri Catastali e Spese tecniche: € 300,00

**Oneri totali: € 300,00**

Riferito limitatamente a: CORPO A+ CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via Fanaco da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Dichiarazione di Successione, in morte di**

[REDACTED] **omanda di Voltura del Titolo acquisito dagli Eredi.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Dichiarazione di Successione" presso l'Agenzia delle Entrate di Canicatti e Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Per poter procedere all'allineamento della banca dati, cioè per ascrivere l'esatta ditta agli atti del Catasto bisogna presentare, una Dichiarazione di Successione, in morte di [REDACTED]

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

perché tutti gli immobili pignorati di che trattasi, all'attualità nella Visura Catastale, riportano quale proprietario il de cuius [REDACTED]

Gli eredi legittimi hanno accettato l'eredità con Beneficio d'Inventario a mezzo di Dichiarazione ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Agrigento in data 05-02-2015 rep. 195, trascritto il 09-02-2015 ai nn. 1762/1395.

Di conseguenza è necessario presentare la "Domanda di Voltura" presso Agenzia del Territorio di Agrigento, per poter ascrivere agli eredi legittimi i beni di che trattasi, a seguito di ciò si potrà procedere alla vendita dei beni pignorati, perché all'attualità, gli eredi del de cuius non sono subentrati come proprietari di quanto posseduto dal defunto che non risulta parte eseguita.

(vedi allegato n. 2, 3 e 4 del Lotto 001)

**Non è possibile procedere alla vendita dei suddetti immobili sottoposti ad Esecuzione Forzata se prima non si procede alla presentazione della Dichiarazione di Successione in morte del signor [REDACTED] e Successivamente non venga volturato il Titolo acquisito.**

Imposte dovute per la Denuncia di Successione, Oneri Voltura Catastale Fabbriicati e Spese tecniche: € 3.000,00

**Oneri totali: € 3.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO A + CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2; Magazzino, ubicato a Ravanusa via da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 3.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Fusione delle due unità immobiliari e Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto.

(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°32)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dei magazzini, ubicati in via Arancio e via Fanaco a Ravanusa, posti a piano sottostrada.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" per la fusione delle due unità immobiliari censite come C/2 ed individuati al sub 2 e al sub 3 e la diversa distribuzione degli spazi interni per l'arretramento della parete dove sono apposte le saracinesche (sub 3) lasciando un antistante porticato a servizio dello stesso magazzino.

(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18 e planimetria catastale allegato n°13 e 15).

Pratica Docfa in Variante, comprese spese tecniche: € 1.000,00

**Oneri totali: € 1.000,00**

Riferito limitatamente a: CORPO A+ CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via Fanaco da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

#### 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:

[REDACTED] c.f.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Proprietario da data antecedente il ventennio al 11/08/2014 in forza di atto di vendita a firma del notaio Salvatore Di Prima, da Licata in data 20/07/1955 ai nn. 12754/6026 registrato all'Ufficio Registro di Licata in data 05/08/1955 ai nn. 214, volume 147 trascritto alla Conservatoria di Agrigento in data 16/08/1955 ai nn. 10256/9632

(vedi Atto di Vendita allegato n. 1)

Riferito limitatamente a: Apezzamento di terreno in località Fiumarella in territorio di Campobello di Licata al fg. 22 part.IIa 23 di mq. 9.760 (terreno dove oggi sono stati edificati gli immobili di che trattasi)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 42/1993** per lavori di costruzione di n. 4 palazzine per civile abitazione composte da piano scantinato, Piano Terra e due elevazioni, in via Fanaco a Ravanusa, in Catasto al fg. 22 part.IIa 239.

**Intestata a:** [REDACTED]  
Concessione Edilizia presentata in data 23/02/1993- n. prot. 3037 e rilasciata in data 07/07/1993- avente C.E. n. 42.

L'ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa, Ufficio Edilizia Privata, vista l'istanza del C.T.U. del 19-07-2023 prot.IIa 14261, rilasciava, le copie della C.E. n. 42-1993, in loro possesso.

(allegato n°2 e 3)

Riferito limitatamente a: CORPO A + CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

**P.E. n. 145/1995** per lavori di Variante in Corso d'opera e sopraelevazione rispetto il progetto di cui alla C.E. n.42 del 8-7-1993 costruzione di n. 4 palazzine, in via Fanaco a Ravanusa, in Catasto al fg. 22 part.IIa 239.

**Intestata a:** [REDACTED]  
Concessione Edilizia in Variante presentata in data 30/11/1994- n. prot. 21213, e rilasciata in data 02/01/1995- avente C.E. n. 145.

L'ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa, Ufficio Edilizia Privata, vista l'istanza del C.T.U. del 19-07-2023 prot.IIa 14261, rilasciava, le copie della C.E. in Variante n. 145-1995, in loro possesso.

(allegato n°2 e 4)

Riferito limitatamente a: CORPO A + CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via Fanaco da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

**P.E. n. 36/1995** per lavori di Terza Variante in Corso d'opera alla C.E. n.42 del 8-7-1993 per la variazione delle aree commerciali e dei torrini degli ascensori e la volumetria della palazzina "A", in via Fanaco a Ravanusa in Catasto al fg. 22 part.IIa 239.

**Intestata a:** [REDACTED]  
Concessione Edilizia in Variante e rilasciata in data 14/12/1995- avente C.E. n. 21.

L'ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa, Ufficio Edilizia Privata, vista l'istanza del C.T.U. del 19-07-2023 prot.IIa 14261, non è stato in grado di reperire le copie della C.E. in Variante n. 21-1995, si hanno riferimenti nell'Atto di Vincolo del 19-03-1998.

(allegato n°2 e 8)

Riferito limitatamente a: CORPO A + CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

**P.E. n. 80/1997** per lavori di Quarta Variante in Corso d'opera alla C.E. n. 42/93 per la costruzione della Palazzina "A" composta da scantinato, piano terra e primo piano, in via Fanaco sull'area distinta in Catasto al fg. 22 ex territorio di Campobello di Licata, oggi Ravanusa part.IIa 239.

**Intestata a:** [REDACTED]  
Concessione Edilizia in Variante presentata in data 04/08/1997- n. prot. 15413, e rilasciata in data 27/03/1998- avente C.E. n. 28.

L'ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa, Ufficio Edilizia Privata, vista l'istanza del C.T.U. del 19-07-2023 prot.IIa 14261, rilasciava, le copie della C.E. in Variante n. 28-1998, in loro possesso.

(allegato n°2 e 5)

Riferito limitatamente a: CORPO A+ CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via Fanaco da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

**P.E. n. 82/1998** per lavori di Quinta Variante in Corso d'opera alla C.E. n. 42/93 per la costruzione delle quattro palazzine, in via Fanaco sull'area distinta in Catasto al fg. 22 ex territorio di Campobello di Licata, oggi Ravanusa part.IIa 239.

**Intestata a:** [REDACTED]

Concessione Edilizia in Variante, presentata in data 11/06/1998- n. prot. 11418, e rilasciata in data 10/09/1998- avente C.E. n. 67.

L'ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa, Ufficio Edilizia Privata, vista l'istanza del C.T.U. del 19-07-2023 prot.IIIo 14261, rilasciava, le copie della C.E. in Variante n. 67-1998, in loro possesso. **(allegato n°2 e 6)**

Riferito limitatamente a: CORPO A + CORPO B: Magazzino, ubicato a Ravanusa via Fanaco da Denominare, individuato in Catasto al fg. 49 part. 1228 sub 2 e part. 1228 sub 3.

#### Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato a Ravanusa (Agrigento) via Fanaco, via Arancio.

Composto da un unico vano allo stato grezzo. **(foto dalla n°1 alla n°14).**

**Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 223,79**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] comproprietario; Sammartino Marianna, da verificare ciascuno per i propri diritti.

Foglio **49** mappale **1228** subalterno **2**, categoria **C/2**, classe **3**, superficie catastale totale: **225 mq.**, composto da vani **209 mq.**, posto al piano Sottotrada, -rendita: € **226,67**, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con altra ditta, a sud con stessa ditta, ad est con via Fanaco ed ad ovest con accesso a scivolo.

Note: **(allegato n°12)**

Variazione Territoriale del 18-06-1977 in atti dal 03-02-2016 Legge Regionale 41/77 proveniente dal comune di Campobello di Licata B520, trasferito al Comune di Ravanusa H194. (n. 2/2016).

L'edificio è stato costruito nel 1998.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 4,15.

**(allegato n°11, 12, 13, 14, 15)**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994.

L'immobile è identificato nella zona "B/2" Espansioni Recenti

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°9 e 10)**

Norme tecniche ed indici: *Art. 32*

*Indici Urbanistici ed Edilizi zona B2 di recente espansione:*

Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima 5 mc./mq.
- Rapporto di copertura massimo 1
- Altezza massima 13,00 ml.
- Numero massimo di piani fuori terra n. 4
- Rapporto massimo altezza/distanza 1,2
- Massima superficie per la quale è consentito il rilascio di singola concessione 500 mq.
- Allineamento sul preesistente filo stradale
- Distanza dai fabbricati o da pareti finestrate ml. 10,00
- Sono consentiti i cortili chiusi e le costruzioni a confine.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	208,39	1,00	208,39
	Sup. reale lorda	223,79	1,00	223,79
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>223,79</b>		<b>223,79</b>

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.
-------------------	--

**Accessori:**Descrizione **magazzino** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato a Ravanusa (Agrigento) via Fanaco, via Arancio.

Composto da un unico vano allo stato grezzo. (foto dalla n°1 alla n°14).

**Posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 215,34**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

Foglio **49** mappale **1228** subalterno **3**, categoria **C/2**, classe **3**, superficie catastale totale: 216 mq., composto da vani 196 mq., posto al piano Sottotrada, -rendita: € 212,57, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con stessa ditta, a sud con altra ditta, ad est con via Fanaco ed ad ovest con accesso a scivolo.

Note: **(allegato n°14)**

Variazione Territoriale del 18-06-1977 in atti dal 03-02-2016 Legge Regionale 41/77 proveniente dal comune di Campobello di Licata B520, trasferito al Comune di Ravanusa H194. (n. 2/2016).

L'edificio è stato costruito nel 1998.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 4,15.

(allegato n°11, 12, 13, 14, 15)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994.

L'immobile è identificato nella zona "B/2" Espansioni Recenti

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°9 e 10)**

Norme tecniche ed indici: *Art. 32*

*Indici Urbanistici ed Edilizi zona B2 di recente espansione:*

Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima 5 mc./mq.
- Rapporto di copertura massimo 1
- Altezza massima 13,00 ml.
- Numero massimo di piani fuori terra n. 4
- Rapporto massimo altezza/distanza 1,2
- Massima superficie per la quale è consentito il rilascio di singola concessione 500 mq.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

- Allineamento sul preesistente filo stradale
- Distanza dai fabbricati o da pareti finestrate ml. 10,00
- Sono consentiti i cortili chiusi e le costruzioni a confine.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	198,71	1,00	198,71
	Sup. reale lorda	215,34	1,00	215,34
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>215,34</b>		<b>215,34</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>198,71</b>		<b>198,71</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizi forati, condizioni: buone.
- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

##### Impianti:

- Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.

#### 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 Ravanusa,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Agenzia Immobiliare Targhet, corso Garibaldi n°348 a Ravanusa
- Agenzia Immobiliare Siciliana, via Cavour n°265 a Campobello di Licata,

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



- **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. magazzino

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del magazzino dalla n°1 alla n°5)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona B/2 del Comune di Ravanusa), 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>	€ 56.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 56.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 56.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16)**

Per quanto riguarda il magazzino 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 € 250,00 al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	223,79	€ 250,00	€ 55.947,50
- Valore corpo:			€ 55.947,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 55.947,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 55.947,50

#### B. magazzino

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del magazzino dalla n°6 alla n°9)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona B/2 del Comune di Ravanusa), 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>	€ 54.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 54.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 54.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17)**

Per quanto riguarda il magazzino 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 € 250,00 al mq di superficie lorda.

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

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	215,34	€ 250,00	€ 53.835,00
- Valore corpo:			€ 53.835,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 53.835,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 53.835,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	223,79	€ 55.973,75	€ 55.973,75
B	magazzino	215,34	€ 53.917,50	€ 53.917,50
			€ 109.891,25	€ 109.891,25

**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:

€ 16.483,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.300,00

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: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

**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:

€ 93.407,56

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:

€ 87.107,56

Relazione lotto 002 creata in data 07/01/2024  
Codice documento: E002-20-000120-002

il perito

Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistrieri  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata