Beni in Licata (Agrigento) via Monserrato
Lotto 011

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

A. Usufrutto per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato in Licata (Agrigento) c./da Monserrato via Monserrato.
Composto da un ingresso-disimpegno, dal quale si può accedere ad un bagno posto sulla destra rispetto l'ingresso ed ad una camera da letto con disimpegno e wc posto sulla sinistra. Da una vetrata costituita da doppia anta ci si collega direttamente al sub 19 graffato al sub 20, mentre percorrendo un lungo corridoio si accede ad un ripostiglio, alla lavanderia, ad uno studiolo, alla cucina-pranzo che è direttamente collegata alla rimanente porzione di appartamento individuato al suddetto sub 19 graffato sub 20. **(foto dalla n°1 alla n°7) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 118,8**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXX

separazione dei beni; nato a il C.F.

Foglio **99** mappale **929** subalterno **18**, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale:122 mq Totale:escluse aree scoperte:122 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 348,61, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1
Coerenze: a nord ad est ed ad ovest con part.lla 929, a sud con sub 20.
Note: **(allegato n°6)**
Divisione del 16-9-2021- Pratica n. AG0055008 in atti dal 20-09-2021 Divisione (n. 12539.1/2021)
ATTO del 08/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44156 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15768.1/2021 Repertorio PI di Agrigento in atti dal 18/10/2021.

A.1. **Area di Pertinenza**:

B. Usufrutto per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato in Licata (Agrigento) c./da Monserrato via Monserrato.
Composto da un ingresso con accesso diretto ad un disimpegno, che permette di fruire due camere da letto con wc in camera, tramite una porta inserita in una libreria ci si collega al sub 18, mentre tramite un passaggio ad arco ci si immette in un soggiorno. Dal soggiorno, si può direttamente accedere ad una camera da letto con bagno in camera ad una veranda con terrazza con vista sul verde della villa e ad un disimpegno realmente collegato alla cucina-pranzo del sub 18, che immette in una cucina con angolo forno in pietra.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 229,09

separazione dei beni; nato a il C.F.

Foglio **99** mappale **929** subalterno **19** graffato al 20, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale:225 mq Totale:escluse aree scoperte:210 mq, composto da vani 9,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 735,95, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1
Coerenze: a nord confina con sub 18, a sud, ad est ed ad ovest con part.lla 929.
Note: **(allegato n°8)**
ATTO del 08/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44156 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15768.1/2021 Repertorio PI di Agrigento in atti dal 18/10/2021.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)

Gli immobili in oggetto, planimetricamente, ricadono all'interno della zona "F" sottozona "Parco ville Liberty", secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Licata. Il territorio comunale, che si estende per circa 24 km lungo la costa meridionale della Sicilia è prevalentemente pianeggiante, con alcuni modesti rilievi collinari. La zona dove sono ubicate le **ville Liberty** è una zona collinare che si erge sulla città. Le ville anticamente costituivano le residenze delle famiglie nobili e borghesi degli inizi del Novecento. Percorrendo la via Monserrato si può comodamente raggiungere il litorale, che sebbene segnato in varie parti dall'edificazione selvaggia degli anni settanta e ottanta, conserva caratteri di naturalità che ne fanno uno dei più belli di tutta la costa meridionale della Sicilia, soprattutto per l'alternarsi di ambienti sabbiosi e rocciosi caratterizzati dalla presenza di ampie praterie di Posidonia oceanica.

Il bene in perizia, è costituito da due unità immobiliari individuate con il Corpo A ed il Corpo B che nella realtà costituiscono un unico Appartamento, posto a piano terra, con annesso terreno che presenta una meravigliosa vegetazione ad est abbiamo la città con i suoi litorali sabbiosi, ad ovest degli immobili troviamo delle suggestive zone collinari che si alternano a spiagge di ciottoli in un susseguirsi di promontori, baie piccole e grandi, con lunghi tratti di spiagge sabbiose.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	biblioteca (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungomare di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico della città di Licata.
Collegamenti pubblici (km):	tangenziale (5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato dal proprietario del bene e dalla sua famiglia, quale loro abitazione principale.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Costruzione di un Locale Tecnico con annesso forno, realizzato su area di pertinenza della stessa ditta, in assenza di titolo abilitativo all'edificazione, da DEMOLIRE.***

Regolarizzabili mediante Permesso a Demolire Opere non Sanabili che consistono nella realizzazione di un Locale Tecnico con annesso forno in struttura mista realizzato su area di pertinenza part.lla 929, della stessa ditta. Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza relativa le edificazioni presenti sull'area di pertinenza all'immobile; infatti, da un confronto tra la planimetria catastale **(allegato n°4)** e gli elaborati grafici allegati alle C.E. in Sanatoria delle unità immobiliari poste a piano terra **(allegato n°16)** e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo del **9-08-2022** all'immobile in oggetto, si evincono le suddette difformità, non Sanabili come da Determina Dirigenziale n. 324/89 del 23-10-2014 "Diniego al rilascio di Autorizzazione R.A. 100/2014.

(vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°20)

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né a quelle in atto al momento dell'abuso, perché opere realizzate in contrasto alla normativa vigente per la sottozona "F" Parco ville Liberty, nonchè alle prescrizioni del Piano Paesaggistico.

Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione costituita da due unità immobiliari urbane, individuate in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 18 e part.lla 929 sub 19 graffata al sub 20, ubicate nel comune di Licata, in via Monserrato n.10, poste a piano terra.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Fusione delle part.lle 929 sub 18 e part. 929 sub 19 graffata al sub 20, Diversa distribuzione degli spazi interni***regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa in Variazione" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetrie redatte dal C.T.U. allegato n°18 e 19 e planimetrie catastali allegato n°7 e 9)**

Per la verifica della Regolarizzazione Catastale delle due unità abitative poste a piano terra è necessario procedere a mezzo di una"Pratica Docfa in Variazione", necessaria in quanto le unità immobiliari di che trattasi, ***presentano una diversa***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

distribuzione degli spazi interni, inoltre i due appartamenti in realtà sono tra di loro uniti di fatto e pertanto la regolarizzazione catastale deve consiste altresì nella ***fusione dei sub 18 e sub 19 graffato al sub 20 della part.lla 929 di cui l'intero piano terra è costituito.***
Spese tecniche ed oneri catastali: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: Civile Abitazione costituita da due unità immobiliari urbane, individuate in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 18 e part.lla 929 sub 19 graffata al sub 20, ubicate nel comune di Licata, in via Monserrato n.10, poste a piano terra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 08/10/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppe Sarzana da Licata in data 08/10/2021 ai nn. 44156/23324 registrato a Licata in data 15/10/2021 ai nn. 3855 S1T trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 18/10/2021 ai nn. 18428/15768 **(allegato n°2)**
Riferito limitatamente a: Porzione di fabbricato ad uso residenziale adibito a civile abitazione, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato n.10, posto a piano terra, con corte pertinenziale, costituito da due unità immobiliari urbane, individuate in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 18 e part.lla 929 sub 19 graffata al sub 20

6.2 **Precedenti proprietari:**

per 1000/1000, da data antecedente il ventennio al 08/10/2021 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Angelo Comparato di Licata in data 27/06/1991 ai nn. 13022/2122 registrato a Licata in data 05/07/1991 ai nn. 888 serie 1V, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 12/07/1991 ai nn. 13070/11665.
(allegato n°1)
Riferito limitatamente a: Appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 160, 161, 922, 923, 924, 163/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 393/1991 per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale, immobile sito a Licata in c.da Cannavecchia, individuato in catasto al fg. 99 part.lle 922, 923, 924, 160, 161, 163. intestata a Iapichino Giuseppe, nato a Licata il 05/01/1949, c.f. PCHGPP49A05E573F.
Concessione Edilizia presentata in data 24/10/1991- n. prot. 1741, rilasciata in data 27/12/1991- avente C.E. n°206 **(allegato n°11 e 12)**
Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 5 agosto 2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della C.E. n°206 del 27-12-1991, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.
Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel comune di Licata, in c.da Cannavecchia, oggi via Monserrato n.10, posto da tre elevazioni fuori terra, oggi identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 9, sub 15, sub 18 e sub 19 graffato al sub 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

P.E. n. 98/1992 per lavori di in variante di demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale, immobile sito a Licata in c.da Cannavecchia, individuato in catasto al fg. 99 part.lle 922, 923, 924, 160, 161, 163 intestata a nato a il c.f.

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 28/02/1992- n. prot. 6662 rilasciata in data 01/10/1992- avente C.E. n°133/92 **(allegato n°11 e 13)**
Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 5 agosto 2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della C.E. n°133 del 1-10-1992, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.
Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato nel comune di Licata, in c.da Cannaveccha, oggi via Monserrato n.10, posto da tre elevazioni fuori terra, oggi identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 9, sub 15, sub 18 e sub 19 graffato al sub 20
P.E. n. 730/04 per lavori di cambio di destinazione d'uso del vano a piano terra da scantinato ad uso residenziale adibito a civile abitazione, nell'immobile sito a Licata in via Monserrato n. 10, individuato in catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 13 (P.T.).

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), presentata in data 10/12/2004- n. prot. 12660 avente Determina Dirigenziale n°574 del 19/12/2013 rilasciata in data 19/12/2013- avente C.E. in Sanatoria n°218/S **(allegato n°11 e 14)**
Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 5 agosto 2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, l'accesso agli Atti ed estrazione copie del suddetto Concessione Edilizia in Sanatoria n°218/S, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.
Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato n.10, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 13 (oggi sub 18, sub 19 graffato sub 20)
P.E. n. 732/04 per lavori di cambio di destinazione d'uso del vano a piano terra da scantinato ad uso residenziale adibito a civile abitazione, nell'immobile sito a Licata in via Monserrato n. 10, individuato in catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 11 (P.T.) intestata a

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/12/2004- n. prot. 12660 avente Determina Dirigenziale n°575 del 19/12/2013 rilasciata in data 19/12/2013- avente C.E. in Sanatoria n°219/S **(allegato n°11 e 15)**
Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 5 agosto 2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, l'accesso agli Atti ed estrazione copie del suddetto Concessione Edilizia in Sanatoria n°219/S, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.
Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato n.10, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 11 (oggi sub 18)
P.E. n. 211/19 per lavori di accorpamento di due unità edilizie residenziali a piano terra (mantenendo la destinazione d'uso residenziale), comprendenti l'esecuzione di opere interne, nonchè la realizzazione di un'apertura esterna che immette in una veranda esistente e l'allargamento di una finestra del prospetto sud, nell'immobile sito nel Comune di Licata, via Monserrato n. 10 (già c.da Cannavecchia) fg. 99 part.lla 929 sub 11 e sub 13 intestata a

S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e art. 23 comma1 e SS.MM.II. recepito dall'art. 1 comma 1 L.R. n. 16/2016 presentata in data 10/05/2019- n. prot. 29523 rilasciata in data 07/06/2019- avente Parere Tecnico Favorevole l'Agibilità è stata rilasciata in data 17/09/2019- n. prot. 55203 Pratica Edilizia 442-19 S.C.A. **(allegato n°11 e 16)**
Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 5 agosto 2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della suddetta SCIA, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato n.10, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 929 sub 11 e sub 13 (oggi sub 18 e sub 19 graffato al sub 20)

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di XXX per 1/1 di appartamento ubicato in Licata (Agrigento), c./da Monserrato via Monserrato.
Composto da un ingresso-disimpegno, dal quale si può accedere ad un bagno posto sulla destra rispetto l'ingresso ed ad una camera da letto con disimpegno e wc posto sulla sinistra. Da una vetrata costituita da doppia anta ci si collega direttamente al sub 19 graffato al sub 20, mentre percorrendo un lungo corridoio si accede ad un ripostiglio, alla lavanderia, ad uno studiolo, alla cucina-pranzo che è direttamente collegata alla rimanente porzione di appartamento individuato al suddetto sub 19 graffato sub 20. **(foto dalla n°1 alla n°7) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 118,8**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXX

quota di 1000/1000. foglio 99 mappale 929 subalterno 18, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale:122 mq Totale:escluse aree scoperte:122 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 348,61, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1
Coerenze: a nord ad est ed ad ovest con part.lla 929, a sud con sub 20.
Note: **(allegato n°6)**
Divisione del 16-9-2021- Pratica n. AG0055008 in atti dal 20-09-2021 Divisione (n. 12539.1/2021)
ATTO del 08/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44156 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15768.1/2021 Repertorio PI di Agrigento in atti dal 18/10/2021.
L'edificio è stato costruito nel 1992, ristrutturato nel 2016
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10, ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.
(allegati catastali n°3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27/06/2000 L'immobile è identificato nella zona "F" Attrezzature d'Interesse urbano e territoriale- sottozona parco ville Liberty **(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°10 e 10.1)**
Norme tecniche ed indici: ART. 48
ZONA F: ATTREZZATURE D'INTERESSE URBANO E TERRITORIALE
Sono le attrezzature a scala urbana e territoriale determinate a norma del D.M. 1444/68 in funzione della popolazione prevista nel Comune ed in funzione anche delle esigenze intercomunali.
Si distinguono nelle sottozone F1, F2, F3.
SOTTOZONA PARCO VILLE LIBERTY
L'area comprende la parte più alta della zona Montagna Montesole, caratterizzata da preesistente architettura monumentale e storico artistiche e archeologiche e da un ambiente naturale caratterizzato dalla presenza di numerosi ecosistemi naturali da preservare (pinete, uliveti secolari etc.) e paesaggi agricoli da salvaguardare oltre ad emergenze geologiche, geomorfologiche e geobotaniche (macchia) di notevole pregio.
L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:
h. max 3,20 alla gronda
pendenza 25%
Ivf 0,03 mc/mq.
Rc 0,1
distanze delle nuove edificazioni dalle emergenze architettoniche monumentali archeologiche e storico artistiche e geobotaniche ml. 100.
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

preesistenza nonché interventi di funzionalizzazione, con assoluto rispetto della preesistenza architettonica monumentale etc. tese a utilizzazione di tipo turistico e agroturistico sostenibile, culturale e formativo.
Sono ammessi il restauro dei paesaggi degradati sia naturali che seminaturali attraverso anche la demolizione dei manufatti incongrui e incompatibili col sistema del parco della villa.
Sono ammissibili interventi di realizzazione di percorsi interni per le finalità della destinazione compatibile, in materiali lapidei, selciati e tufine consolidate.
Le tipologie compatibili sono quelle desunte dalla cultura rurale.
I materiali edilizi da impegnare sono ricercati fra quelli di tipo tradizionale (persiane in legno, intonaci tradizionali a base di calce etc.).
Non è ammissibile alcun alternanza morfologica della attuale configurazione se non nell'ambito del recupero di np la realizzazione di spiazzi, slarghi, superfici impermeabili se non quelli strettamente funzionali alla utilizzazione ammessa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	118,80	1,00	118,80
	Sup. reale netta	103,98	1,00	103,98
	Volume reale	380,16	1,00	380,16
	Sup. reale lorda	**118,80**		**118,80**
	Sup. reale netta	**103,98**		**103,98**
	Volume reale	**380,16**		**380,16**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a ventaglio, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Pareti esterne: materiale: laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Li Vigni, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: marmo e piastrelle in grees porcellanato, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: wc, materiale: marmo e piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Scale: posizione: a ventaglio, rivestimento: granito, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in cotto, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
Si rappresenta che il Certificato APE non è stato redatto da questo CTU, perché la Certificazione suddetta è già stata trasmessa al Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana dall'Ing. Angelo Galanti iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°8002, quale documentazione allegata all'Atto di Compravendita del 08-10-2021 fornitami dal proprietario dell'immobile. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "C"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 35,34 *kWh/m2 *anno.*** Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **4 ottobre 2021**, tipologia: passaggio di proprietà, avente Codice Identificativo: **20211004-084021-18536** valido fino al: **04-10-2031**

Accessori:

A.1. Area di Pertinenza:

è posto al piano terra, è composto da un'area che circonda tutto il piano terra, presenta dei camminamenti in battuto di cemento e degli spazi ben piastrellati, attorno alle unità abitative troviamo dei camminamenti con piastrelle in cemento stampato ed aiole con siepi e vegetazione ad alto fusto del tipo mediterraneo. L'area di pertinenza si presenta illuminata.
Sviluppa una superficie complessiva di 1.051,11 circa
Destinazione urbanistica: "F" Attrezzature d'Interesse urbano e territoriale- sottozona parco ville Liberty
(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°10 e 10.1)

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di XXX per 1/1 di appartamento ubicato in Licata (Agrigento), c./da Monserrato via Monserrato.
Composto da un ingresso con accesso diretto ad un disimpegno, che permette di fruire due camere da letto con wc in camera, tramite una porta inserita in una libreria ci si collega al sub 18, mentre tramite un passaggio ad arco ci si immette in un soggiorno. Dal soggiorno, si può direttamente accedere ad una camera da letto con bagno in camera ad una veranda con terrazza con vista sul verde della villa e ad un disimpegno realmente collegato alla cucina-pranzo del sub 18, che immette in una cucina con angolo forno in pietra.
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 229,09
Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX

quota di 1000/1000.
Foglio **99** mappale **929** subalterno **19** graffato al 20, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale:225 mq Totale:escluse aree scoperte:210 mq, composto da vani 9,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 735,95, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1
Coerenze: a nord confina con sub 18, a sud, ad est ed ad ovest con part.lla 929.
Note: **(allegato n°8)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

ATTO del 08/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44156 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15768.1/2021 Repertorio PI di Agrigento in atti dal 18/10/2021.
L'edificio è stato costruito nel 1992, ristrutturato nel 2016
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10, ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.
(allegati catastali n°3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27/06/2000 l'immobile è identificato nella zona "F" Attrezzature d'Interesse urbano e territoriale- sottozona parco ville Liberty **(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°10 e 10.1)**
Norme tecniche ed indici: ART. 48
ZONA F: ATTREZZATURE D'INTERESSE URBANO E TERRITORIALE
Sono le attrezzature a scala urbana e territoriale determinate a norma del D.M. 1444/68 in funzione della popolazione prevista nel Comune ed in funzione anche delle esigenze intercomunali.
Si distinguono nelle sottozone F1, F2, F3.
SOTTOZONA PARCO VILLE LIBERTY
L'area comprende la parte più alta della zona Montagna Montesole, caratterizzata da preesistente architettura monumentale e storico artistiche e archeologiche e da un ambiente naturale caratterizzato dalla presenza di numerosi ecosistemi naturali da preservare (pinete, uliveti secolari etc.) e paesaggi agricoli da salvaguardare oltre ad emergenze geologiche, geomorfologiche e geobotaniche (macchia) di notevole pregio.
L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:
h. max 3,20 alla gronda
pendenza 25%
Ivf 0,03 mc/mq.
Rc 0,1
distanze delle nuove edificazioni dalle emergenze architettoniche monumentali archeologiche e storico artistiche e geobotaniche ml. 100.
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo della preesistenza nonché interventi di funzionalizzazione, con assoluto rispetto della preesistenza architettonica monumentale etc. tese a utilizzazione di tipo turistico e agroturistico sostenibile, culturale e formativo.
Sono ammessi il restauro dei paesaggi degradati sia naturali che seminaturali attraverso anche la demolizione dei manufatti incongrui e incompatibili col sistema del parco della villa.
Sono ammissibili interventi di realizzazione di percorsi interni per le finalità della destinazione compatibile, in materiali lapidei, selciati e tufine consolidate.
Le tipologie compatibili sono quelle desunte dalla cultura rurale.
I materiali edilizi da impegnare sono ricercati fra quelli di tipo tradizionale (persiane in legno, intonaci tradizionali a base di calce etc.).
Non è ammissibile alcun alternanza morfologica della attuale configurazione se non nell'ambito del recupero di np la realizzazione di spiazzi, slarghi, superfici impermeabili se non quelli strettamente funzionali alla utilizzazione ammessa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	229,09	1,00	229,09
	Sup. reale netta	218,28	1,00	218,28
	Volume reale	733,08	1,00	733,08
	Sup. reale lorda	**229,09**		**229,09**
	Sup. reale netta	**218,28**		**218,28**
	Volume reale	**733,08**		**733,08**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Pareti esterne: materiale: laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Li Vigni, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: wc, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: intonaco plastico, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note:
***Termico*:** tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
Si rappresenta che il Certificato APE non è stato redatto da questo CTU, perché la Certificazione suddetta è già stata trasmessa al Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana dall'Ing. Angelo Galanti iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°8002, quale documentazione allegata all'Atto di Compravendita del 08-10-2021 fornitami dal proprietario dell'immobile. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "E"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 101,80 *kWh/m2 *anno.*** Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **4 ottobre 2021**, tipologia: passaggio di proprietà, con Codice Identificativo: **20211004-084021-18574,** valido fino al: **04-10-2031**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

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 consultazione effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Licata,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
-Vedda L. via Campobello n°11
-Agenzia Immobiliare Massaro di Saccomando Anna Lisa, via Sante Buoni n. 21;
-Immobiliare Holidays, c.so Umberto 112 a Licata;
-Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
-Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto della porzione di appartamento dalla n°1 alla n°7)

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

- Valore corpo:	**€ 95.000,00**
- Valore accessori:	**€ 10.000,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 105.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 36.750,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18)

Per quando riguarda l'appartamento 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 **€. 800,00** 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	118,80	€ 800,00	€ 95.040,00

- Valore corpo:	**€ 95.040,00**
- Valore accessori:	**€ 10.000,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 105.040,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 36.764,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

B. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto della porzione di appartamento dalla n°8 alla n°16)

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

- Valore corpo:	**€ 183.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 183.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 64.050,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°19)

Per quando riguarda l'appartamento 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 **€. 800,00** 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	229,09	€ 800,00	€ 183.272,00

- Valore corpo:	**€ 183.272,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 183.272,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 64.145,20**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento con annessa area di pertinenza.**	118,8	€ 105.020,00	**€ 36.757,00**
B	**appartamento**	229,09	€ 183.136,00	**€ 64.097,60**
			€ 288.156,00	**€ 100.854,60**

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: **€ 15.128,19**

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione opere abusive Computo Metrico Estimativo (allegato n°20) **€ 1.576,56**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 84.149,85**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

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: **€ 82.149,85**

Relazione lotto 011 creata in data 08/12/2023
Codice documento: E002-21-000126-011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4