

**Beni in Licata (Agrigento) via Monserrato  
Lotto 008**

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

- A.** Usufrutto per la quota di 1000/1000 di maneggio ubicato in Licata (Agrigento), c./da Monserrato via Monserrato.

Composto da quattro box, due depositi, un locale selleria, un ufficio ed un pergolato. **(foto dalla n°1 alla n°5) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 616,2**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXX

separazione dei beni; nato a il C.F.

Foglio **99** mappale **2123** subalterno **3**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 138mq, composto da vani 88 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 531,74, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: a nord, a sud, ad est ed ad ovest con part.lla 2123 sub 1.

Note: **(allegato n°11)**

ATTO del 14/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44182 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n. 15849.1/2021 Reparto PI di Agrigento in atti dal 19/10/2021.

A.1. **Corte:** fabbricati: intestato a XXX

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;  
nato a il C.F.

Foglio **99** mappale **2123** subalterno **1**, - registrata all'UTE con la scheda bene comune non censibile a tutti i sub (CORTE)

Coerenze: a nord con la part.lla 934, a sud con la part.lla 596, ad est con la via Monserrato ed ad ovest con part.lla 196.

Note: **(allegato n°9)**

- B.** Usufrutto per la quota di 1000/1000 di villa singola ubicato a Licata (Agrigento), c./da Monserrato via Monserrato.

Composto da un piano seminterrato costituito da una sala d'ingresso e due locali uso deposito. Da una scala interna a due rampe si accede al piano terra che è adibito a casa d'accoglienza per anziani con locali atti all'attività che vi si svolge, quindi quattro camere, tre wc con anti-wc, una cucina con annessa lavanderia ed una veranda, tramite una rampa di scale si accede al primo piano dove troviamo un ingresso con uno studio per la direzione. **(foto dalla n°1 alla n°11) posto al piano seminterrato, terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 444,85**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

separazione dei beni; nato a il C.F.

Foglio **99** mappale **2123** subalterno **2**, categoria A/7, classe 2, superficie catastale Totale:345 mq Totale:escluse aree scoperte:335 mq, composto da vani 12 vani, posto al piano S-1-T-1, - rendita: €. 1.301,47, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: a nord, a sud, ad est ed ad ovest con part.lla 2123 sub 1.

Note: **(allegato n°13)**

ATTO del 14/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44182 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n. 15849.1/2021 Reparto PI di Agrigento in atti dal 19/10/2021.



**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, fa parte di un Maneggio per l'ippoterapia, all'attualità non più operativo, è costituito da dei locali di stallaggio, un tendone per le passeggiate riabilitative dei pazienti con annesso terreno con 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:**

Occupato da

in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4, se non vi è disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 431/98 per l'importo di annuo di €. 13.200,00 da pagarsi in rate bimestrali pari ad €. 6.600,00 (allegato n°6) stipulato in data 01/11/2021 con scadenza in 31/10/2025. registrato a Agenzia delle Entrate Ufficio di Agrigento in data 28/01/2022 ai nn. 000271 Serie 3T prot.llo 22012810183039092

Al 02-08-2022 data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava libero, l'attività di maneggio per ragazzi con bisogni speciali non risultava più attiva nei luoghi.

Al 02-08-2022 data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato dall'affittuaria ed utilizzato come casa di riposo per anziani.

**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

Licata il C.F.

ognuno per il diritto di proprietà delle unità negoziali di appartenenza a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 25/11/2021 ai nn. 1953/2021 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 10/12/2021 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.lla 1081, 1177, 1179, 1241, 2110, 919, 920, 990; al fg. 105 part.lla 2155, 1906, 2156; al fg. 80 part.lla 239, 240, 244, 246; al fg. 28 part.lla 74; fg. 117 part.lla 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: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: CORPO A-Maneggio, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 99 part.lla 2123 sub 3

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

Riferito limitatamente a: CORPO B-Villino, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano seminterrato, terra e primo, identificata in Catasto al fg. 99 part.lla 2123 sub 2

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

Riferito limitatamente a: CORPO B-Villino, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano seminterrato, terra e primo, identificata in Catasto al fg. 99 part.lla 2123 sub 2

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale.**

Regolarizzabili mediante **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16 e planimetria catastale allegato n°11)**

Al primo deposito è stato smussato un angolo, tale modifica rientra nella casistica prevista dalla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vista la **circolare 2/2010** del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, che fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dal **comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010**. Visto quanto in essa precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita; la planimetria catastale, quindi, è da



considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

In questo caso si ritiene opportuno non prevedere delle somme per la regolarizzazione catastale con pratica Docfa in Variazione perché si tratta di una difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Riferito limitatamente a: CORPO A-Maneggio, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 99 part.IIa 2123 sub 3

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Proprietari dal 14/10/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppe Sarzana da Licata in data 14/10/2021, rep. n. 44182 e racc. n. 23344 trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 19/10/2021 ai nn. 18520/15849

**(allegato n°1 inserito nel LOTTO 16)**

Riferito limitatamente a: Maneggio, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 99 part.IIa 2123 sub 3 e Villino, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano seminterrato, terra e primo, identificata in Catasto al fg. 99 part.IIa 2123 sub 2

### 6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni; proprietario dal 28/09/2004 al 14/10/2021 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppe Sarzana da Licata in data 28/09/2004, rep. n. 17119 e racc. n. 6730, registrato a Licata in data 21/10/2004 ai nn. 656 serie 1T, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 22/10/2004 ai nn. 26774/20590

**(allegato n°1, 2, 3, 4, 5)**

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, identificato in Catasto al fg. 99 part.IIa 504, 505, 555 e 557

nato a il C.F. piena

proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni; proprietario dal 06/08/2003 al 28/09/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppe Sarzana da Licata in data 06/08/2003, rep. n. 14470 registrato a Licata in data 25/08/2003 ai nn. 942 serieIV, trascritto ad Agrigento in data 20/08/2003 ai nn. 16184/14093

**(vedi quanto riportato nella Atto allegato n°1, 2, 3)**

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, identificato in Catasto al fg. 99 part.IIa 504, 505

separazione dei beni; da data antecedente il ventennio al 28/09/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppe Navarra da Licata in data 10/03/1975 ai nn. rep. n. 14470, registrato a Licata in data 18/03/1976 ai nn. 596 vol. 178, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 08/04/1976 ai nn. 6073/5517

**(vedi quanto riportato nella Atto allegato n°1, 2, 3)**

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, identificato in Catasto al fg. 99 part.IIa 504, 505



a il piena

beni; da data antecedente il ventennio al 28/09/2004 in forza di denuncia di successione a

316 vol. 146 **(vedi quanto riportato nella Atto allegato n°1, 4, 5)**

Riferito limitatamente a: Appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 555 e 557

a il piena

beni; da data antecedente il ventennio al 28/09/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppe Navarra da Licata in data 19/10/1978, registrato a Licata in data 03/11/1978 ai nn. 2036 vol. 182, trascritto in Agrigento in data 17/11/1978 ai nn. 17553/15960 **(vedi quanto riportato nella Atto allegato n°1, 4, 5)**

Riferito limitatamente a: Appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, identificato in Catasto al fg. 99 part.lla 555 e 557

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 106/2013** per lavori di realizzazione di un pergolato metallico a sostegno di una tenda amovibile, di n°4 box per l'alloggio dei cavalli, un locale per il deposito fieno, un locale per finimenti e un locale adibito a spogliatoio per poter praticare terapie con l'aiuto del cavallo Ippoterapia a servizio della Comunità Alloggio per persone disabili con Handicap in c.da Monserrato a Licata. intestata a XXX

. Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001

presentata in data 16/07/2013- n. prot. 35131 avente Determina Dirigenziale n°515 del 14/11/2013 rilasciata in data 14/11/2013- n. prot. avente Permesso di Costruire n°19.

**(allegato n°17, 18, 20)**

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 Permesso di Costruire n°19/2013, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava Nota del 16/11/2022 nella quale in riferimento alla richiesta del CTU n°161 del 5-08-2022 non sono reperibili le documentazioni richieste. Pertanto quelle che si allegano sono state fornite in fase di sopralluogo del CTU dalla ditta esecutata.

Riferito limitatamente a: CORPO A-Maneggio, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 99 part.la 2123 sub 3

**P.E. n. 234/2011** per lavori di realizzazione di un fabbricato a servizio della Comunità Alloggio per persone disabili con Handicap, in c.da Monserrato a Licata. intestata a

Permesso di

Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, presentata in data 07/11/2011- n. prot. 44859, avente Determina Dirigenziale n°480 del 4/09/2012, rilasciata in data 04/09/2012- n. prot. avente Permesso di Costruire n°10 **(allegato n°17, 19 e 20)**

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 Permesso di Costruire n°10/2012, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava Nota del 16/11/2022 nella quale in riferimento alla richiesta del CTU n°161 del 5-08-2022 non sono reperibili le documentazioni richieste. Pertanto quelle che si allegano sono state fornite in fase di sopralluogo del CTU dalla ditta esecutata.

Riferito limitatamente a: CORPO B-Villino, ubicato nel comune di Licata, in via Monserrato snc, posto a piano seminterrato, terra e primo, identificato in Catasto al fg. 99 part.lle 555, 557, 504, 505 (oggi part.la 2123 sub 2 )



Descrizione **maneggio** di cui al punto **A**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di XXXX per 1000/1000 di maneggio ubicato in Licata (Agrigento) c./da Monserrato via Monserrato.  
Composto da quattro box, due depositi, un locale selleria, un ufficio ed un pergolato. **(foto dalla n°1 alla n°5) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 616,2**  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXX

quota di 1000/1000.

Foglio **99** mappale **2123** subalterno **3**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 138mq, composto da vani 88 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 531,74, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: a nord, a sud, ad est ed ad ovest con part.lla 2123 sub 1.

Note: **(allegato n°11)**

ATTO del 14/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44182 registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n. 15849.1/2021 Reparto PI di Agrigento in atti dal 19/10/2021.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2014

**(allegati catastali n°7, 8, 9, 10, 11, 12)**

**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°15 e 16)**

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.

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
Maneggio	Sup. reale lorda	114,45	1,00	114,45
	Sup. reale netta	106,10	1,00	106,10
	Volume reale	371,96	1,00	371,96
Tendone/Pergolato	Sup. reale lorda	501,75	1,00	501,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>616,20</b>		<b>616,20</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>106,10</b>		<b>106,10</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>371,96</b>		<b>371,96</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: acciaio zincato, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: acciaio zincato, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: unica falda, materiale: legno, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: legno massello, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

*Manto di copertura:*

coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

#### Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

### Accessori:

#### A.1. Corte:

fabbricati: intestata a XXX

quota di 1000/1000.

Foglio **99** mappale **2123** subalterno **1**, - registrata all'UTE con la scheda bene comune non censibile a tutti i sub (CORTE)

Coerenze: a nord con la part.Illa 934, a sud con la part.Illa 596, ad est con la via Monserrato ed ad ovest con part.Illa 196.

Note: **(allegato n°9)**

è posto al piano terra, è composto da un'area di pertinenza al maneggio ed al villino.

Sviluppa una superficie complessiva di 6.903,49

Destinazione urbanistica: "F" Attrezzature d'Interesse urbano e territoriale- sottozona parco Liberty

**(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°15 e 16)**

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: buone, conformità: rispettoso delle  
vigenti normative.

Descrizione **villa singola** di cui al punto **B**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di XXXX per 1000/1000 di villa singola ubicata in Licata (Agrigento) c./da Monserrato via Monserrato.  
Composto da un piano seminterrato costituito da una sala d'ingresso e due locali uso deposito. Da una scala interna a due rampe si accede al piano terra che è adibito a casa d'accoglienza per anziani con locali atti all'attività che vi si svolge, quindi quattro camere, tre wc con anti-wc, una cucina con annessa lavanderia ed una veranda, tramite una rampa di scale si accede al primo piano dove troviamo un ingresso con uno studio per la direzione. **(foto dalla n°1 alla n°11) posto al piano seminterrato, terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 444,85**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXX

quota di 1000/1000.

Foglio **99** mappale **2123** subalterno **2**, categoria A/7, classe 2, superficie catastale Totale:345 mq  
Totale:escluse aree scoperte:335 mq, composto da vani 12 vani, posto al piano S-1-T-1, - rendita:  
€. 1.301,47, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: a nord, a sud, ad est ed ad ovest con part.lla 2123 sub 1.

Note: **(allegato n°13)**

ATTO del 14/10/2021 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:44182  
registrato in data- COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n. 15849.1/2021  
Reparto PI di Agrigento in atti dal 19/10/2021.

L'edificio è stato costruito nel 2012, ristrutturato nel 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10, ha un'altezza interna di circa ml. 2,63 in media.

**(allegati catastali n°7, 8, 9, 10, 13)**

**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°15 e 16)**

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.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata





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
Deposito Piano semicantinato	Sup. reale lorda	117,98	1,00	117,98
	Sup. reale netta	98,36	1,00	98,36
	Volume reale	353,94	1,00	353,94
Casa di Riposo P.T.	Sup. reale lorda	229,31	1,00	229,31
	Sup. reale netta	199,83	0,00	0,00
	Volume reale	756,72	0,00	0,00
Studio P.P.	Sup. reale lorda	97,56	1,00	97,56
	Sup. reale netta	88,05	0,00	0,00
	Volume reale	243,90	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>444,85</b>		<b>444,85</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>386,24</b>		<b>98,36</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>1.354,56</b>		<b>353,94</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 in laterocemento, 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.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Li Vigni, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: wc, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

#### Impianti:

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.
<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>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: <b>ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)</b> Si rappresenta che il Certificato APE non è stato redatto da questo CTU, perché la Certificazione suddetta è già stata trasmessa al Catasto Energetico della Regione Siciliana dall'Ing. Angelo Galanti iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°8002, quale documentazione allegata al Contratto di Locazione dell'1-11-2021 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 <b>classe "C"</b> di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a <b>PEG= 48,68 kWh/m<sup>2</sup> *anno</b> . Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data <b>09 agosto 2021</b> , tipologia: locazione, che ha attribuito un codice identificativo: <b>20210809-084021-05638</b> , valido fino al <b>09-08-2031</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 direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Ufficio tecnico di Licata,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:  
-Vedda L. via Campobello n°11



- Agenzia Immobiliare Massaro di Saccomando Anna Lisa, via Sante Buoni n. 21;
- Immobiliare Holidays, c.so Umberto 112 a Licata;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
- Mediatori Locali.**

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. maneggio

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

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

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.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 93.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 70.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 163.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 57.050,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21)**

Per quanto riguarda il maneggio 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
Maneggio	114,45	€ 150,00	€ 17.167,50
Tendone/Pergolato	501,75	€ 150,00	€ 75.262,50
	<b>616,20</b>		<b>€ 92.430,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 92.430,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 70.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 162.430,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 56.850,50</b>

#### B. villa singola

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°11)**

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.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 445.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 445.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 155.750,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22)**



Per quando riguarda l'immobile uso casa di riposo per anziani 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 **€ 1.000,00** 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 Piano semicantinato	117,98	€ 1.000,00	€ 117.980,00
Casa di Riposo P.T.	229,31	€ 1.000,00	€ 229.310,00
Studio P.P.	97,56	€ 1.000,00	€ 97.560,00
	<b>444,85</b>		<b>€ 444.850,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 444.850,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 444.850,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 155.697,50</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>maneggio con annessa corte</b>	616,2	€ 162.715,00	<b>€ 56.950,25</b>
B	<b>villa singola</b>	444,85	€ 444.925,00	<b>€ 155.723,75</b>
			€ 607.640,00	<b>€ 212.674,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

**€ 31.901,10**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

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

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 180.772,90**

Relazione lotto 008 creata in data 08/12/2023  
Codice documento: E002-21-000126-008

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

