



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

promossa da

OMISSIS

(cod fisc.: OMISSIS)

con sede in OMISSIS , via OMISSIS

contro

OMISSIS

(cod. fisc.: OMISSIS)

con sede in OMISSIS (AG), via OMISSIS

Proc. R.G.E. n°55/2021

Giudice dell'Esecuzione

Ill.mo Dott. Matteo De Nes

ELABORATO PERITALE

relativo a: **LOTTO UNICO**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A1720

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721

C.F.: RGSVCN74P07A089G- P.IVA: 02558780843

con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3

tel./fax: 0922 39453 mobile: 338 2451671

email: ing.vincenzoragusa@alice.it

PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu



**Impianto sportivo sito a Licata (AG) in località Comuni – Marcotta
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di impianto sportivo sito in territorio del Comune di Licata nella località Comuni-Marcotta, costituito da un campo di calcio a 7 avente dimensioni 40,55 ml. x 60,00 ml. (rettangolo di giuoco 37 ml. x 57 ml.), un campo di calcio a 5 avente dimensioni 22,00 ml. x 40,55 ml. (rettangolo di giuoco 20,50 ml. x 37,30 ml.), una struttura pressostatica avente dimensioni esterne 30,00 ml. x 15,00 ml. ed un edificio a piano terra a pianta rettangolare, avente dimensioni esterne ml.24,00 x ml.8,00, nel quale sono allocati gli spogliatoi, le docce, i servizi igienici ed i magazzini a servizio dell'impianto medesimo (immagini dall'alto in all.1, rappresentazioni grafiche in all.2-3 e fotografie in all.17). Entrambi i campi da calcio hanno manto in erba sintetica e sono omologati dal CONI (progetto CONI in all.10 ed omologazioni in all.11). Il tutto insiste su un lotto avente superficie effettiva di circa mq.10.200 al quale si accede, attraverso due ampie aperture, dalla strada comunale Marcotta, che si dirama, a sua volta, dalla via Trazzera Piazza Armerina (strada provinciale ex-consortile n.71).

Dati identificativi catastali: l'impianto sportivo è in atto distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Licata come segue (documenti catastali in all.4):

- 1) foglio 104 particella 975 sub.1 - categoria: D/6, zona censuaria: 2[^], rendita: € 3.020,00, indirizzo: contrada Comuni n.SNC piano T, intestati: omissis (c.f.: omissis) per il diritto di proprietà 1000/1000, dati derivanti da: divisione del 28/11/2014 pratica n. AG0197792 (visura storica in all.4 doc.1 e planimetria catastale in all.4 doc.2);
- 2) foglio 104 particella 975 sub.2 - categoria: D/6, zona censuaria: 2[^], rendita: € 2.676,00, indirizzo: contrada Comuni n.SNC. piano T, intestati: omissis (c.f.: omissis) per diritto di proprietà 1000/1000, dati derivanti da: divisione del 28/11/2014 pratica n. AG0197792 (visura storica in all.4 doc.3 e planimetria catastale non conforme allo stato di fatto in all.4 doc.4).

Confini: il lotto in cui è ubicato l'impianto confina a nord con la strada comunale Marcotta (ricadente in parte all'interno del mappale 975), a sud con la particella 58 (proprietà omissis), ad est con la particella 176 (proprietà omissis) ed in minor misura con la via Trazzera Piazza Armerina, ad ovest con la particella 109 di proprietà della medesima eseguita (nota di trascrizione del titolo in all.13 doc.6), ma non oggetto della procedura. Il lotto è interamente delimitato da recinzione ad eccezione del confine ovest che non è materializzato. Si precisa che la recinzione corrispondente ai confini effettivi con la particella 176 è quella costituita da pali di cemento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: periferica per attrezzature sportive;
la zona è provvista solo dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.



ente e società esecutata non è stata trascritta,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* non ne risulta alcuno.
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (all.13 doc.4) iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio Provinciale di Agrigento in data 30/08/2007 Reg. Gen. n.23527 Reg. Part. n.5938, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore di omissis con sede a omissis (AG), codice fiscale omissis, contro la omissis con sede a omissis (AG), codice fiscale omissis L'ipoteca risulta iscritta per la somma complessiva di € 600.000,00 (€ 400.000,00 di capitale + interessi al tasso annuo del 9,96%) per il finanziamento della costruzione dell'impianto sportivo. I beni gravati dalla formalità sono, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, le particelle 123 e 129 del foglio 104 del Catasto dei Terreni di Licata.

In calce all'ipoteca sono riportate due annotazioni e precisamente:

- a) annotazione di erogazione a saldo presentata il 14/08/2008 Reg. Gen. n.20596 Reg. Part. n.2131;
b) annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 16/01/2009 Reg. Gen. n.1342 Reg. Part. n.106.
- 2) Ipoteca volontaria (all.13 doc.5) iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio Provinciale di Agrigento in data 17/12/2008 Registro Generale n.34438 Registro Particolare n.6750 derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore dell'ommissis con sede a omissis, codice fiscale omissis, contro la omissis con sede a omissis (AG), codice fiscale omissis. L'ipoteca risulta iscritta per la somma complessiva di € 1.100.000,00 (capitale + interessi), a garanzia di un mutuo di € 550.000,00 con ammortamento in 15 anni al tasso annuo del 5,088%. Grava la piena proprietà per l'intero dell'unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati di Licata al foglio 104 particella 975 senza subalterno, categoria D/6, contrada Comuni P.T., che è il bene oggetto della presente procedura prima della divisione catastale nei subalterni 1 e 2 attuali.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 23/04/2021 Rep. n.771 (all.13 doc.7), trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'U.P. di Agrigento con nota del 31/05/2021 Reg. Gen. n.9089 Reg. Part. n.7878, a favore dell'ommissis con sede a omissis, codice fiscale omissis, contro la omissis con sede a omissis (AG), codice fiscale omissis. Grava la piena proprietà per l'intero dell'unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati di Licata al foglio 104 particella 975 senza subalterno, categoria D/6, contrada Comuni P.T.. Nella sezione D della nota di trascrizione è precisato che in virtù della divisione catastale del 28/11/2014 prot. AG0197792 l'u.i.u. suddetta è stata



soppressa generando le attuali consistenze particella 975 sub.1 e particella 975 sub.2, entrambe categ. D/6. Tale pignoramento ha dato avvio alla presente procedura.

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:*

L'impianto sportivo oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della D.I.A. prot. n.37570 del 04/09/2007 (all.6 doc.1-2) e della convenzione con il Comune di Licata prot. n.43112 del 16/10/2007 (all.7 doc.8), stipulata ai sensi dell'art.49 punto 4) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. (vedasi quanto riportato in precedenza al paragrafo 4.1.2).

Il progetto prevedeva la realizzazione di due campi di calcio a 7 (di cui uno in erba sintetica e l'altro in terra battuta), un campo di calcio a 5 (in erba sintetica), una palestra polifunzionale coperta con presso-struttura ed un corpo di fabbrica a piano terra dove allocare gli spogliatoi, le docce, i servizi igienici ed i magazzini. L'intervento doveva, altresì, essere completato con la piantumazione di essenze arboree e la realizzazione di un ampio parcheggio. L'approvvigionamento idrico doveva essere garantito da una riserva costituita da due cisterne da 15.000 litri ciascuna, mentre per ciò che riguarda lo smaltimento dei liquami era prevista in progetto la realizzazione di una apposita fossa di depurazione biologica.

Il lotto interessato dalla costruzione, corrispondente ai mappali 123 e 129 del foglio 104 del Catasto dei Terreni di Licata, è esteso in misura catastale 10.860 mq. e ricade per il 90% circa in zona territoriale omogenea "S" del P.R.G. destinata ad attrezzature sportive e per il rimanente 10% in z.t.o. "E" agricola.

Per quanto di competenza (rispondenza alle vigenti norme tecnico-sportive), il progetto è stato approvato dal CONI, sede provinciale di Agrigento, con parere favorevole n°01/2008 prot. n.176 del 02/07/2008 (all.10 doc.1 e ss.).

Si precisa che la struttura non è attrezzata ed omologata per la presenza di pubblico estraneo alle attività socio-sportive svolte all'interno del centro (a titolo esemplificativo, non sono ammessi a nessun titolo e per nessuna ragione osservatori e spettatori).

A parte il campo di calcio a 7 in terra battuta, l'intervento è stato realizzato nella sua interezza. Tale campo doveva occupare la porzione ovest del lotto ovvero quella posta al confine con la particella 109. Si precisa che, in base ai rilievi effettuati, esso non potrebbe oggi venire costruito nelle dimensioni previste e dovute (ml.40 x ml.60), giacché il lotto si estende in direzione ovest, oltre il campo di calcio a 7 esistente ed in direzione della particella 109, ml.37,40, misura certa in quanto relativa al muro in c.a. che demarca il confine con la particella 58 sino a giungere alla particella 109 (vd. foto 29-30-31 in all.17).

Dal raffronto fra gli elaborati allegati alla D.I.A. del 04/09/2007 (all.6 doc.2) e lo stato di fatto (rappresentato nelle planimetrie in all.2-3) sono emerse le seguenti difformità:

- a) il servizio igienico per disabili previsto a sinistra dell'ingresso non è stato realizzato ed al suo posto esiste oggi un ripostiglio;
- b) sul lato opposto, in luogo del previsto deposito attrezzi vi è un ufficio;
- c) il pronto soccorso non è stato realizzato e lo spazio ad esso relativo è occupato da un bar;



- d) i locali da adibire a spogliatoio per gli istruttori sono usati come locale tecnico e separati dagli adiacenti servizi igienici (in progetto era previsto che fossero comunicanti e che tali servizi fossero muniti di doccia);
- e) non è stato realizzato l'aggetto di copertura ml.2,50 x ml.1,20 in corrispondenza dell'ingresso principale all'edificio (lato nord);
- f) ad ovest dell'edificio, su una piastra in c.a. rettangolare ml.4,00 x ml.5,40, è posato un container destinato a deposito avente dimensioni esterne ml.2,00 x ml.4,20 ed altezza dalla base ml.2,30 circa; esso non era previsto in progetto.

Al fine di regolarizzare la situazione, si prescrive la riduzione in pristino ovvero la realizzazione di quanto previsto in progetto con i costi nel seguito stimati.

Per la realizzazione del bagno per disabili (difficoltà di cui al punto a), € 15.000,00 in totale, di cui € 5.747,35 per mobile WC (€1.949,21), lavabo (€2.155,17), impugnatura di sicurezza (€451,02), specchio reclinabile (€524,77), corrimani angolari (€318,27), maniglione (€141,27), piantana (€207,64), e la restante parte per la fornitura e posa della porta di ingresso, le opere edili connesse (incluso il rivestimento delle pareti), gli impianti di adduzione idrica e di scarico (incluso il collegamento alla fossa biologica), l'IVA sui lavori.

Le difficoltà evidenziate ai punti b) e c) sono di carattere meramente funzionale, prive di opere. Pertanto, per la relativa regolarizzazione non vengono messe in conto spese di sorta.

Per la regolarizzazione della difficoltà di cui al punto d) del superiore elenco, si prevede la realizzazione del vano di collegamento con i servizi igienici adiacenti (€1.000,00 per opere edili e per la fornitura/posa della porta), l'installazione del piatto doccia (€1.000,00, tubazioni incluse), nonché lo spostamento della caldaia ivi presente in un locale tecnico da realizzarsi *ex novo* all'esterno dell'edificio (€9.000,00, inclusa la realizzazione del nuovo vano tecnico e la modifica di tubazioni ed impianti), per complessivi € 11.000,00, IVA sui lavori inclusa.

Per la difficoltà di cui al punto e) si prescrive la realizzazione dell'aggetto in c.a. indicato negli elaborati progettuali (ml.2,50 x ml.1,20) con un costo complessivo a corpo stimato in €1.000,00, IVA sui lavori inclusa.

Infine, si prescrive la rimozione del container/deposito di cui al punto f) con costi di trasporto e smaltimento stimati in €1.000,00, IVA inclusa.

Sommano i lavori di regolarizzazione per rendere l'edificio conforme al progetto di cui alla D.I.A. prot. n.37570-2007 € 28.000,00, IVA inclusa, cui si aggiungono € 3.000,00 per compensi professionali (accessori ed IVA compresi) dovuti al tecnico incaricato di curare la direzione dei lavori e la pratica da presentare, eventualmente, agli uffici competenti.

Con Determina Dirigenziale nr.60 del 08/02/2013 (all.7 doc.11) il dipartimento urbanistica e gestione del territorio del Comune di Licata ha rilasciato alla ditta omissis per l'impianto sportivo di che trattasi il certificato di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/01 e l'autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. n.27/86.

Ai fini dell'agibilità, risultano prodotti i seguenti atti e documenti:

- documentazione di omologa ai fini antincendio della membrana esterna di cui è costituita la copertura pressostatica della palestra polifunzionale (all.7 doc.13);
- certificato di conformità del Genio Civile prot. n.94928 del 12/03/2012 relativo alla struttura pressostatica (all.7 doc.14);
- certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. presentato al Genio Civile in data 16/05/2008 prot. n.7391 (all.7 doc.15);



- certificato di conformità del Genio Civile prot. n.424103 del 29/11/2012 relativo alle strutture in conglomerato cementizio armato (all.7 doc.16).

L'impianto oggetto di perizia (o meglio una parte di esso) è stato, altresì, interessato da un progetto di ristrutturazione inoltrato al Comune di Licata con D.I.A. del 14/12/2012 prot. n.52293 (all.8 doc.17-18-19-20-21). Tale progetto è stato presentato non dalla ditta proprietaria dell'immobile, odierna eseguita, bensì dalla società omissis (con sede a omissis), la quale ha agito in virtù di una promessa di comodato d'uso gratuito sottoscritta fra le parti, poi tramutata in regolare contratto registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Licata in data 05/02/2013 al n.167 serie 3^, successivamente integrato con atto registrato nel medesimo ufficio in data 17/07/2014 n.1176 serie 3^ (all.12).

Alla società comodataria veniva affidata la gestione di una parte dell'edificio, segnatamente il sub.1 della particella 975, cioè gli spogliatoi con annessi servizi lato ovest, il campo di calcio a 7 in erba sintetica già realizzato e l'area dove avrebbe dovuto realizzarsi l'altro campo di calcio a 7, cioè quello in terra battuta, nonché tutta la limitrofa particella 109, non oggetto della presente procedura, bene acquistato dalla società omissis con atto del 09/01/2009 rep. n.57206 racc. n.17699 ai rogiti del notaio Salvatore Abbruscato (nota di trascrizione Reg. Gen. n.840 Reg. Part. n.733 del 13/01/2009, all.13 doc.6).

In sintesi, il progetto di ristrutturazione prevedeva:

- la rotazione del campo di calcio a 7 in terra battuta, da realizzarsi quindi in parte sulla particella 109 (si è sopra evidenziata l'impossibilità a farlo rientrare all'interno della particella 975 come da previsioni dell'originario progetto; l'intervento, in ogni caso, non è stato effettuato);
- la sostituzione dell'erba sintetica nel campo di calcio a 7 (intervento poi effettivamente eseguito);
- la manutenzione ordinaria nella parte di edificio in gestione;
- la realizzazione di parcheggi e verde.

La fine dei lavori è stata comunicata al Comune di Licata con prot. n.67962 del 23/12/2015 (all.8 doc.21).

In data 11/11/2016 prot. n.66910 è stata inoltrata al Comune di Licata da parte della omissis una richiesta di permesso di costruire (all.8 doc.22) avente ad oggetto la realizzazione di una struttura ombreggiante in ferro zincato con copertura in pannelli coibentati posta centralmente ed in adiacenza al lato sud del fabbricato, sulla terrazza (o veranda scoperta) ivi esistente. Le dimensioni della struttura sono ml.12,00 x ml.4,60, con altezze di ml.2,55 alla gronda e ml.2,85 al colmo (all.8 doc.23).

Con nota prot. n.12361 del 01/03/2017 la ditta, rappresentata la volontà di sostituire il coibentato con una tenda, ha chiesto l'archiviazione della pratica (all.8 doc.24).

In effetti, in base a tale modifica la struttura ombreggiante ha assunto i caratteri propri del pergolato ovvero della pergotenda, in tal modo rientrando fra gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art.3 comma 1 della L.R. n.16/2016 (cfr. lettera r) che ha recepito con modifiche l'art.6 del Testo Unico in materia di edilizia (D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.).

Per quanto qui d'interesse, si dà atto che la struttura di che trattasi è stata effettivamente realizzata, anche se con copertura di incannucciato e con modeste differenze nelle dimensioni di base (ml.11,65 x ml.4,80), che non inducono comunque significativi incrementi della superficie.



Non è dato sapere se il progetto della struttura sia stato depositato al Genio Civile (ove si rendano necessari adempimenti in tal senso, le spese ed i relativi costi tecnici che dovranno sostenersi devono ritenersi ricompresi nella riduzione del 15% del valore di mercato stimato).

4.3.2. Costi di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia:

I costi di regolarizzazione edilizia che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sopra meglio descritti e determinati, ammontano complessivamente in € **34.000,00**, tutto incluso, e sono così composti:

- 1) € 3.000,00 per la stipula di una nuova convenzione ai sensi dell'art.49 punto 4) delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico e trascrizione della medesima ovvero per la trascrizione della convenzione esistente nel caso in cui possa essere mantenuta (vd. paragrafo 4.1.2);
- 2) € 28.000,00 per lavori di rimessione in pristino che rendano l'intervento conforme al progetto di cui alla D.I.A. prot. n.37570-2007;
- 3) € 3.000,00 per compensi professionali (accessori ed IVA compresi) dovuti al tecnico incaricato di curare la direzione dei suddetti lavori e la pratica da presentare, eventualmente, agli uffici competenti.

4.3.3. Conformità catastale:

L'impianto sportivo oggetto di perizia, originariamente censito al Catasto Fabbricati di Licata al foglio 104 particella 975 sub. intero (visura e planimetria in all.4 doc.5-6), categ. D/6, rendita € 4.454,00, è stato catastalmente frazionato, con divisione del 28/11/2014 pratica prot. n.0197792 dell'U.P. di Agrigento, nelle unità immobiliari in atto esistenti che sono la particella 975 sub.1 (all.4 doc.1-2), categ. D/6, rendita €3.020,00, e la particella 975 sub.2 (all.4 doc.3-4), categ. D/6, rendita €2.676,00.

Si rileva che al sub.2 non risulta abbinata alcuna planimetria (vd. all.4 doc.4) perché in esito alla verifica effettuata dai tecnici del catasto quella presentata è risultata non conforme allo stato di fatto. Ad ogni modo, la divisione del 28/11/2014 era funzionale all'affidamento in gestione alla società omissis., in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato, della parte di struttura corrispondente al sub.1 (oltre alla limitrofa particella 109).

Il contratto è stato registrato in data 05/02/2013 ed aveva validità di 9 anni (all.12). Esso risulta, quindi, scaduto. Ne discende che la divisione catastale attuale, oltre a non essere rispondente allo stato di fatto, giacché si è in presenza di una sola unità immobiliare urbana, non ha nemmeno ragione d'essere sotto il profilo legale.

Conseguentemente, è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento una pratica DOCFA con causale fusione, per mezzo della quale verranno soppressi i subalterni esistenti e costituita una sola nuova unità.

Si ritiene, altresì, necessario l'inserimento in mappa della struttura pressostatica (palestra polifunzionale), tramite apposito atto di aggiornamento (Tipo Mappale). Infatti, anche se amovibile, tale struttura è stabilmente ancorata al suolo ed ha sotto l'aspetto funzionale carattere permanente.

4.3.4. Costi di regolarizzazione catastale:

Si stima una spesa complessiva di € **3.000,00** di cui € 2.000,00 per la redazione e presentazione del suddetto Tipo Mappale ed € 1.000,00 per la pratica DOCFA. Tali importi sono comprensivi di onorario per il tecnico, accessori, IVA, spese e versamenti all'Agenzia delle Entrate.



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. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

è la omissis (esecutata) per edificazione sul lotto di terreno costituito dalle particelle distinte al Catasto dei Terreni di Licata al foglio 104 mappale 129 di mq.5.980 e mappale 123 di mq.4.880, acquistato con atto di compravendita del 25/08/2007 Rep. n.55501 Racc. n.16609 ai rogiti del Notaio Salvatore Abbruscato (vd. all.5), trascritto nei pubblici RR.II. con note del 30/08/2007 nn.23525/15621 avente ad oggetto il mappale 123 (all.13 doc.2) e nn.23526/15622 avente ad oggetto il mappale 129 (all.13 doc.3).

6.2. Precedenti proprietari:

- a) la particella 129 è stata venduta all'esecutata da omissis, nata a omissis il omissis, che ne aveva a sua volta acquistato la piena proprietà da potere di omissis, nato a omissis il omissis, giusto atto di compravendita del 04/01/1967, trascritto ai nn.7161/2281 in data 03/02/1967, avente ad oggetto la maggiore consistenza di mq.8570 (vd. certificazione notarile in atti);
- b) la particella 123 è stata venduta all'esecutata da omissis, nato a omissis il omissis, che ne aveva a sua volta acquistato la piena proprietà con atto di compravendita del 07/05/2007 Rep. n.97943 Racc. n.14215 ai rogiti del Notaio Angelo Comparato, trascritto ai nn.14032/9245 in data 25/05/2007 (all.13 doc.11), da potere di:
 - 1) omissis, nato a omissis il omissis, per la quota indivisa di 6/24 del diritto della piena proprietà;
 - 2) omissis, nata a omissis il omissis, per la quota indivisa di 6/24 del diritto della piena proprietà;
 - 3) omissis, nata a omissis il omissis, per la quota indivisa di 6/24 del diritto della piena proprietà;
 - 4) omissis, nato a omissis il omissis, per la quota indivisa di 2/24 del diritto della piena proprietà;
 - 5) omissis, nata a omissis il omissis, per la quota indivisa di 1/24 del diritto della piena proprietà;
 - 6) omissis, nata a omissis il omissis, per la quota indivisa di 1/24 del diritto della piena proprietà;
 - 7) omissis, nato a omissis il omissis, per la quota indivisa di 1/24 del diritto della piena proprietà;
 - 8) omissis, nato a omissis il omissis, per la quota indivisa di 1/24 del diritto della piena proprietà.

Ai soggetti venditori sopra elencati il terreno di cui al mappale 123 era pervenuto come segue:

- 1) a omissis, omissis, omissis
 - per la quota indivisa di 4/24 della piena proprietà, per successione legittima del padre omissis, nato a omissis il omissis e deceduto l'11/05/1981 (la relativa dichiarazione di successione registrata a Licata ai n.185 vol.126 risulta trascritta nei



- pubblici RR.II. con nota nn.15219/13628 del 05/09/1981, all.13 doc.13; si evidenzia che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a cura del creditore procedente con nota nn.7535/6488 del 20/04/2023, che per comodità si riporta in all.14 doc.1);
- per la quota indivisa di 2/24 della piena proprietà, per successione legittima della madre omissis, nata a omissis il omissis e deceduta il omissis (la relativa dichiarazione di successione n.233 vol.151 registrata a Licata il 27/06/2006 risulta trascritta nei pubblici RR.II. con nota nn.23737/16091 dell'11/09/2006, all.13 doc.15; si evidenzia che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a cura del creditore procedente con nota nn.7536/6489 del 20/04/2023, all.14 doc.2);
- 2) a omissis, omissis, omissis, omissis, omissis,
- per successione legittima di omissis (sorella dei summenzionati omissis, omissis, omissis), nata a omissis il omissis e deceduta il omissis (la relativa dichiarazione di successione n.234 vol.151 registrata a Licata il 27/06/2006 risulta trascritta nei pubblici RR.II. con nota nn.23738/16092 dell'11/09/2006, all.13 doc.17; si evidenzia che l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a cura del creditore procedente con nota nn.7537/6490 del 20/04/2023, all.14 doc.3).
- A sua volta, omissis, sorella dei summenzionati omissis, omissis, omissis, era divenuta proprietaria della quota indivisa di 6/24 per successione legittima del padre omissis (4/24) e della madre omissis (2/24). La sig.ra omissis era, invece, divenuta proprietaria della quota indivisa di 8/24 giusta successione legittima del coniuge omissis apertasi l'11/05/1981. Quest'ultimo, infine, aveva acquistato la particella 123 con atto del 14/08/1973 ai rogiti del Notaio Giuseppe Navarra, trascritto ai nn.15856/14185 in data 11/09/1973, da potere dei coniugi omissis, nato a omissis il omissis, e omissis, nata a omissis il omissis (vd. certificazione notarile in atti).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1) D.I.A. prot. n.37570 del 04/09/2007 (all.6 doc.1-2) e convenzione con il Comune di Licata prot. n.43112 del 16/10/2007 (all.7 doc.8), stipulata ai sensi dell'art.49 punto 4) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (all.18) approvato con D.A. n.150/DRU del 27/06/2000, aventi ad oggetto il progetto per la realizzazione sulle particelle 123 e 129 del foglio 104 di Licata di due campi di calcio a 7, un campo di calcio a 5, una palestra polifunzionale coperta con presso-struttura ed un edificio a piano terra con gli spogliatoi, le docce, i servizi igienici ed i magazzini.
- 2) Determina Dirigenziale nr.60 del 08/02/2013 (all.7 doc.11) del dipartimento urbanistica e gestione del territorio del Comune di Licata, avente ad oggetto il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/01 e l'autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. n.27/86.
- 3) D.I.A. prot. n.52293 del 14/12/2012 (all.8 doc.17 e ss.), avente ad oggetto la ristrutturazione di una parte dell'impianto sportivo.
- 4) Richiesta di permesso di costruire inoltrata con prot. n.66910 dell'11/11/2016, avente ad oggetto la realizzazione di una struttura ombreggiante su una porzione della veranda scoperta a sud dell'edificio (all.8 doc.22-23). La pratica è stata successivamente abbandonata dalla ditta con nota prot. n.12361 del 01/03/2017 (all.8 doc.24).



Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di impianto sportivo sito in territorio di Licata, località Comuni-Marcotta, costituito da un campo di calcio a 7 avente dimensioni 40,55 ml. x 60,00 ml. (rettangolo di giuoco 37 ml. x 57 ml.), un campo di calcio a 5 avente dimensioni 22,00 ml. x 40,55 ml. (rettangolo di giuoco 20,50 ml. x 37,30 ml.), una struttura pressostatica avente dimensioni esterne 30,00 ml. x 15,00 ml. ed un edificio a piano terra a pianta rettangolare, avente dimensioni esterne ml.24,00 x ml.8,00, nel quale sono allocati gli spogliatoi, le docce, i servizi igienici ed i magazzini a servizio dell'impianto medesimo (immagini dall'alto in all.1, rappresentazioni grafiche in all.2-3 e fotografie in all.17). Entrambi i campi da calcio hanno manto in erba sintetica e sono omologati dal CONI (progetto CONI in all.10 ed omologazioni in all.11). Il tutto insiste su un lotto avente superficie effettiva di circa mq.10.200 al quale si accede, attraverso due ampie aperture, dalla strada comunale Marcotta, che si dirama, a sua volta, dalla via Trazzera Piazza Armerina (strada provinciale ex-consortile n.71).

Il bene è in atto censito al Catasto dei Fabbricati di Licata come segue (elenco subalterni in all.4 doc.7 ed elaborato planimetrico in all.4 doc.8):

- a) foglio 104 particella 975 sub.1 - categoria: D/6, zona censuaria: 2[^], rendita: € 3.020,00, indirizzo: contrada Comuni n.SNC piano T, intestati: omissis. (c.f.: omissis) per il diritto di proprietà 1000/1000, dati derivanti da: divisione del 28/11/2014 pratica n. AG0197792 (visura storica in all.4 doc.1 e planimetria catastale in all.4 doc.2);
- b) foglio 104 particella 975 sub.2 - categoria: D/6, zona censuaria: 2[^], rendita: € 2.676,00, indirizzo: contrada Comuni n.SNC. piano T, intestati: omissis (c.f.: omissis) per diritto di proprietà 1000/1000, dati derivanti da: divisione del 28/11/2014 pratica n. AG0197792 (visura storica in all.4 doc.3 e planimetria catastale non conforme allo stato di fatto in all.4 doc.4).

La particella 975 ente urbano (all.4 doc.9-10) deriva, a seguito del Tipo Mappale del 28/04/2008 pratica n. AG0126966, dalle originarie particelle 123 (all.4 doc.11) e 129 (all.4 doc.12) del foglio 104 del Catasto dei Terreni di Licata. L'estensione al catasto terreni del mappale 975 è mq.10.860.

L'impianto è soggetto sia alle condizioni d'uso indicate nel progetto allegato alla D.I.A. prot. n.37570 del 04/09/2007 (all.6), sia alle prescrizioni ed ai patti indicati nella convenzione prot. n.43112 del 16/10/2007 stipulata con il Comune di Licata (all.7 doc.8). L'aggiudicatario subentrerà nell'accordo alla società in atto convenzionata (vd. paragrafo 4.1.2).

Si evidenzia, infine, che la struttura sportiva risulta priva di APE (attestato di prestazione energetica). La parte eseguita non ha fornito alcun libretto di impianto aggiornato e manutenzione periodica, per cui non si è potuto sopperire alla suddetta mancanza. Gli oneri per la redazione ed il deposito dell'APE rimangono, quindi, a totale carico dell'aggiudicatario, incluse le spese da sostenere per la compilazione *ex novo* del libretto di impianto. Tali costi sono ricompresi nella detrazione sul valore di stima per interventi di adeguamento per il risparmio energetico (vd. paragrafo 8.1.1 punto g).

Destinazione urbanistica:

Con certificazione N° d'ord. 25/24 del 08/02/2024 (all.9) l'Ufficio Tecnico del Comune di Licata ha attestato, a richiesta del perito, che la particella 975 del foglio 104 ricade, in base al vigente P.R.G. approvato con D.A. n.150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti, parte nella zona "E" (agricola generica) e parte nella zona "S" (attrezzature sportive); inoltre, ricade in parte nella fascia di rispetto della S.S. n°115.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	in c.a. (condizioni sufficienti).
<i>Strutture verticali:</i>	in c.a. (condizioni discrete).
<i>Travi:</i>	in c.a. (condizioni discrete).
<i>Solai:</i>	in latero-cemento (condizioni sufficienti).
<i>Copertura:</i>	in latero-cemento per quanto riguarda l'edificio (condizioni sufficienti), in membrana di tessuto spalmato in PVC tipo "Naizil Sport Big Cover Gr.900" per quanto concerne la palestra polifunzionale con struttura pressostatica (condizioni mediocri).

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	in alluminio (condizioni sufficienti).
<i>Porte interne:</i>	in legno tamburato (condizioni mediocri).
<i>Pareti esterne:</i>	in blocchi di laterizio (condizioni sufficienti).
<i>Pavimentazione interna:</i>	in piastrelle monocottura (condizioni sufficienti).
<i>Rivestimento pareti:</i>	piastrelle di ceramica (condizioni sufficienti).
<i>Portone di ingresso:</i>	in alluminio e vetro (condizioni sufficienti).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'indagine è il cosiddetto costo di riproduzione deprezzato, anche denominato *cost approach*. Detto procedimento determina il valore di un immobile attraverso la somma dei fattori produttivi necessari a realizzarlo, e cioè, tipicamente, il valore del suolo ed il costo di ricostruzione dell'edificio, detratta la perdita di valore per obsolescenza fisica, funzionale ed economica degli elementi che lo compongono. Tale metodo si fonda sul principio secondo il quale un investitore di normali capacità, che agisca secondo criteri di ordinaria prudenza in assenza di rischi eccessivi e difficoltà imprevedute, non è disposto a pagare per un bene esistente più del costo che sosterebbe per la produzione di un bene sostitutivo equivalente, cioè ugualmente soddisfacente ovvero di pari utilità.

Siffatto criterio di stima è il più adatto al caso in esame sia perché l'assenza di volumi di compravendita significativi di immobili simili a quello oggetto di perizia non consente la determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso per comparazione diretta con altri di analoghe caratteristiche, sia perché si tratta di un immobile speciale polifunzionale destinato allo svolgimento di attività sportive.

Secondo i criteri sin qui esposti, si procede nel seguito alla stima dettagliata del costo di riproduzione deprezzato del bene immobile pignorato.

a) Valore del suolo:

data l'assenza di compravendite aventi ad oggetto terreni con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, soprattutto, con destinazione urbanistica ad attrezzature sportive (zona omogenea "S" dello strumento urbanistico), si considera quale valore-base del suolo il prezzo dichiarato nell'atto di compravendita del 25/08/2007 (all.5) ovvero sia € 47.500,00 per la particella 123 (mq.4.880) ed € 37.000,00 per la particella 129 (mq.5.980), per un totale di €84.500,00.

Poiché tale valore monetario è asincrono rispetto al momento della stima, esso viene attualizzato con l'aggiunta della sola rivalutazione monetaria sino al 31/07/2024 (all.16). Si perviene, in tal modo, al valore di € 114.328,50, cifra che si arrotonda in € 114.000,00.



Pertanto, il più probabile valore di mercato all'attualità del suolo da edificare è dato da:

€ 114.000,00.

b) **Costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto sportivo:**

viene determinato in modo analitico aggiornando il computo metrico estimativo del 15/03/2007 allegato al progetto approvato dal CONI (all.10 doc.3), redatto a suo tempo tenendo conto del Prezzario Regionale LL.PP. 2005. I prezzi sono stati attualizzati con riferimento al Prezzario Regionale LL.PP. in atto vigente, approvato con D.A. n.2/Gab del 17/01/2024, e per le voci non assimilabili o in esso mancanti tramite indagini di mercato. Sono state, altresì, escluse dal computo le quantità relative alla parte di progetto non realizzata, segnatamente il campo di calcio a 7 in terra battuta ed opere connesse. Alcune voci sono state ridotte forfettariamente del 25%. Il computo del 2007 perveniva ad un importo totale dei lavori di € 775.755,07 (IVA esclusa), di cui € 214.898,15 per la costruzione dell'edificio, € 475.468,02 per la realizzazione dei campi e della palestra polifunzionale coperta, € 70.005,60 per la sistemazione esterna e, infine, €15.383,30 per oneri di sicurezza.

Il quadro economico era, poi, completato con gli imprevisti (5% sui lavori), gli oneri di conferimento in discarica, l'IVA al 20%, le competenze tecniche, il costo dell'area e le spese per gli allacciamenti, per un totale di € 1.067.223,00 (all.10 doc.4).

Il computo metrico aggiornato al 2024 è riportato in all.15 (in rosso i prezzi aggiornati e le modifiche ai codici ed alle quantità rispetto alla versione del 2007).

L'importo dei lavori di ricostruzione a nuovo dell'impianto sportivo così calcolato è di **€1.351.353,69 (IVA esclusa)**, di cui € 398.627,92 per la costruzione dell'edificio, € 841.851,97 per la realizzazione dei campi e della palestra polifunzionale coperta da presso-struttura, € 86.406,28 per la sistemazione esterna e, infine, € 24.467,52 per oneri di sicurezza.

Arrotondato il suddetto importo a **€ 1.350.000,00**, vi si aggiungono il 5% per imprevisti (**€67.500,00**) e l'IVA al 22% (**€ 311.850,00**), per un totale dei lavori di ricostruzione a nuovo pari a:

€ 1.729.350,00.

c) **Interessi:**

vengono calcolati sulla somma del valore del suolo e del costo di costruzione a nuovo. Si tratta, in pratica, degli interessi che l'operatore economico che accede ad un mutuo per l'acquisto del terreno e la realizzazione di una struttura sportiva del tipo di quella in esame deve corrispondere all'istituto di credito che lo finanzia.

Nel caso in trattazione, si applica la percentuale del 5% desunta dal contratto di mutuo in atti.

Pertanto, gli interessi sono dati da:

$$(\text{€ } 114.000,00 + \text{€ } 1.729.350,00) \times 0,05 = \text{€ } 73.200,00.$$

d) **Oneri, spese e diritti:**

tale voce include gli oneri di urbanizzazione, gli oneri concessori, i diritti di segreteria, i bolli, i diritti di conferimento in discarica, etc.. Viene determinata in modo forfettario nella misura del 3% sui lavori di ricostruzione, imprevisti ed IVA esclusi, come segue:

$$\text{€ } 1.350.000,00 \times 0,03 = \text{€ } 40.500,00.$$



e) **Spese tecniche:**

le spese tecniche riguardano la progettazione architettonica ed impiantistica relativa alla pratica urbanistico-edilizia da presentare al Comune, il calcolo delle strutture e la pratica da presentare al Genio Civile, la consulenza geologica, i saggi e le prove sul terreno di fondazione, gli accertamenti e le prove sui materiali, la gestione della sicurezza di cantiere in fase esecutiva, la direzione dei lavori, l'accatastamento e la certificazione di agibilità.

Esse vengono determinate, tutto incluso (onorario, cassa, IVA), in ragione del 10% del costo tecnico dei lavori sopra stimato ovvero:

$$€ 1.350.000,00 \times 0,10 = € 135.000,00.$$

f) **Deprezzamento per obsolescenza fisica, funzionale ed economica (a detrarre):**

l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D_t % al generico tempo t , in modo che all'inizio, cioè per $t=0$, il deprezzamento è nullo ed alla fine, cioè per $t=n$, il deprezzamento è del 100% (perdita totale di valore del bene al termine del ciclo di vita utile dello stesso). Tale formula è la seguente:

$$D_t [\%] = \frac{[(t/n) \cdot 100 + 20]^2 - 2,86}{140}$$

dove t è la vita effettiva trascorsa ed n la vita utile complessivamente ipotizzata.

Nel caso in esame: $t=16$ anni (la comunicazione di fine lavori è del maggio 2008), mentre si stima $n=30$ anni. Si precisa che per il calcolo della vita utile si è tenuto conto sia delle condizioni di degrado in atto presenti nell'edificio (in particolare, deterioramento dei prospetti, umidità di risalita, cedimento dei marciapiedi), sia della necessità di provvedere con cadenza almeno decennale al rifacimento dei manti in erba sintetica.

Si ottiene in tal modo la percentuale di **deprezzamento del 35,55%** che applicata al costo di ricostruzione a nuovo sopra stimato fornisce il deprezzamento complessivo per obsolescenza che segue:

$$€ 1.729.350,00 \times 0,3555 = € 614.830,59,$$

che si arrotonda in € **615.000,00**.

g) **Costo degli interventi di adeguamento per il risparmio energetico (a detrarre):**

al fine di tenere conto dell'osservanza delle nuove norme sul contenimento e l'efficientamento energetico e, in particolare, della necessità di dotare la struttura sportiva degli impianti solare termico e fotovoltaico, si stima un impegno di spesa di €**100.000,00**. Si precisa che tale detrazione tiene conto anche del fatto che l'immobile risulta sfornito di APE (attestato di prestazione energetica), i cui oneri rimangono, quindi, a carico dell'aggiudicatario, incluse le spese da sostenere per la compilazione del libretto di impianto.



8.2. Valore di mercato complessivo del lotto

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato del lotto, stimato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato, è pari a € **1.377.050,00**, come da tabella riepilogativa che segue:

Rif.	Descrizione	Importo
a)	Valore del suolo (area edificabile)	€ 114.000,00
b)	Costo di ricostruzione a nuovo (€ 1.350.000,00 per lavori + + imprevisti 5% sui lavori + IVA 22% su lavori ed imprevisti)	€ 1.729.350,00
c)	Interessi (5% sui lavori e sull'area)	€ 73.200,00
d)	Oneri, spese e diritti (3% sui lavori)	€ 40.500,00
e)	Spese tecniche (10% sui lavori)	€ 135.000,00
f)	Deprezzamento per obsolescenza (a detrarre)	- € 615.000,00
g)	Interventi di adeguamento per il risparmio energetico (a detrarre)	- € 100.000,00
Valore di mercato totale		€ 1.377.050,00

8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona, tecnici ed operatori economici nello specifico ambito sportivo in esame, letteratura tecnica e riviste di settore.



8.4. Valutazione corpi

A. Impianto sportivo polivalente sito a Licata (AG) località Comuni-Marcotta (Catasto Fabbricati di Licata foglio 104 particella 975 sub.1 e sub.2).

Sintesi della stima (ragguagliata alla superficie coperta dalle attrezzature)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è ragguagliato in modo fittizio alla superficie coperta dai due campi di calcio esistenti (40,55 ml. x 60,00 ml. per il campo a 7 e 22,00 ml. x 40,55 ml. per quello a 5), dalla struttura pressostatica (30,00 ml. x 15,00 ml.) e dall'edificio (ml.24,00 x ml.8,00), come segue:

Destinazione	Superficie coperta	Valore unitario	Valore complessivo
Attrezzature sportive	3.967,10 mq	€/mq 347,12	€ 1.377.050,00
- Valore corpo:			€ 1.377.050,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.377.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.377.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie coperta (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	-------------------------	-------------------------------	------------------------



A	Impianto sportivo	3.967,10	€ 1.377.050,00	€ 1.377.050,00
----------	--------------------------	-----------------	-----------------------	-----------------------

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 206.557,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 37.000,00

Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:

8.6. Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova,
al netto delle riduzioni sopra indicate:

€ 1.133.492,50

Raffadali 11/09/2024

Il perito d'Ufficio

G.E.: Dott. Matteo De Nes
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

Dott. Ing. Vincenzo Ragusa

G.E.: Dott. Matteo De Nes
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

Vincenzo Ragusa

