

**Beni in Licata (Agrigento) Via Stazione Vecchia n.16
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare sito in Licata (Agrigento) Via Stazione Vecchia n.16.
Composto da n. 3,5 vani, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda di circa mq 72,00 con area libera sovrastante, con annessa corte pertinenziale di circa 210 mq (**Vedi Planimetria redatta dal C.T.U. All. n. 07**).
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
Foglio 106 Particella 739 subalterno 1, categoria A/2, classe 3, composto da vani 3,5 vani, posto al piano terra, - rendita: € 271,14.
Coerenze: L'immobile, posizionato al piano terra è sito in via Stazione Vecchia n.16 del comune di Licata, confina con detta Via Stazione Vecchia e con proprietà delle Ferrovie dello Stato.
Vedi planimetria catastale All. n. 05

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(Immagini Satellitari A, B e Foto 1 - 10)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade nella zona destinata ad attrezzature di trasporto (stazione ferroviaria) secondo il P.R.G. del comune di Licata approvato con D.A. del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e le successive varianti.

La via Stazione Vecchia ove prospetta il fabbricato è posta a pochi metri dalla SS123 (via Gela), che attraversa tutto il territorio del comune di Licata e la collega con Canicatti e con il comune di Campobello di Licata, nonché a pochi centinaia di metri dalla SS115 che permette il collegamento con i comuni di Gela, Palma di Montechiaro, Agrigento, Ragusa e Siracusa. Nelle vicinanze troviamo l'ospedale del Comune di Licata, diversi istituti scolastici, diverse attività commerciali, il centro commerciale denominato "il Porto", il centro cittadino ed il porto del Comune di Licata.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in muratura portante ed in cemento armato di buona fattura e di tipo economico e popolare.

Tale zona, inoltre, risulta fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria ect....

Il bene in perizia, è un immobile composto da un piano terra adibito ad attività commerciale oltre che da un terreno circostante di pertinenza dell'unità immobiliare della superficie di circa mq 210. Tale edificio è stato edificato nel 1978 e risulta libero da tutti i lati con accesso diretto dalla via Stazione Vecchia.

L'intero fabbricato si presenta buone condizioni, infatti nel 2010 l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione mirati ad una modifica degli spazi interni oltre che ad un rifacimento degli intonaci esterni (**Vedi All.6**).

(Vedi Foto 1 - 10).

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

- Servizi della zona: centro commerciale (buono), farmacie (buono), asilo nido (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali: i principali centri limitrofi sono Gela (29,1 km) Palma di Montechiaro (18,7 km), Agrigento (39,6 km), Campobello di Licata (17 km), Ravanusa (17,9 km), Camastra (21 km), Butera (23 km), Naro (24,7), Riesi (22,9 km), Sommatino (25,8 km), Delia (28 km), Caltanissetta (43,2 km).
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Il territorio di Licata si sviluppa per circa 20km sulla costa, sulla quale sono presenti diverse spiagge, tra le quali la spiaggia di Montegrande, la Playa, Marianello, Mollarella, Torre di Gaffe, La Rocca, Cala Paradiso, ecc....
Di notevole interesse naturalistico e l'Osservatorio Avifaunistico della Foce del Salso.
Le attrazioni storiche presenti sono: Il Palazzo di Città, il Castel Sant'Angelo, il Faro, la chiesa di Santa Maria La Nuova, la chiesa di Sant'Agostini, la chiesa Santa Maria la Vetere, la chiesa del Carmine, la chiesa di Sant'Angelo, le varie chiese barocche, i Palazzi nobiliari barocchi, le Ville Liberty.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (3 km), aeroporto (165 km), autostrada (75 km), porto (3 km), tangenziale (350 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

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: Nessuno*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di residuo prezzo
 Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Agrigento –
 Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2008 al nn. 7318/1485,
 atto Notaio Cabibbo Leonardo n. 66844/2233 di rep. del 06/03/2008, a favore
 [redacted] contro [redacted]

importo ipoteca: € 14.000,00
 importo capitale: € 12.271,20

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Agrigento –
 Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/07/2011 al nn. 16398/1999,
 atto Notaio Gagliano Calogera n. 2819/2042 di rep. del 14/07/2011, a favore [redacted]
 [redacted] contro [redacted]

importo ipoteca: € 231.676,48
 importo capitale: € 115.838,24

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –
 Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in
 data 09/05/2016 al nn. 7029/6019, atto del UNEP presso il Tribunale di Agrigento n.
 1151 di rep. del 21/04/2016, a favore [redacted]
 [redacted] contro [redacted]

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:

Dalla documentazione acquisita per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di
 Licata al Foglio 106 Particella 739 sub 1 ubicato in via Stazione Vecchia n. 16 del
 comune di Licata (AG), risulta che l'immobile sia destinato ad uso abitativo, mentre
 nella realtà il locale viene adoperato come ufficio per l'attività di "Agenzia
 finanziaria ed assicurazione" svolta da [redacted]

Tale difformità risulta facilmente eliminabile con una pratica (SCIA) per il cambio
 di destinazione d'uso il cui costo ammonta ad € 1.500,00 comprensivi dei diritti di
 segreteria ed oneri vari (tale costo e da detrarre al prezzo a base d'asta)

4.3.2. Conformità catastale:

Dalla documentazione acquisita per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di
 Licata al Foglio 106 Particella 739 sub 1 ubicato in via Stazione Vecchia n. 16 del
 comune di Licata (AG), risulta che l'immobile sia destinato ad uso abitativo, mentre
 nella realtà il locale viene adoperato come ufficio per l'attività di "Agenzia
 finanziaria ed assicurazione" svolta da [redacted]

Tale difformità, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, risulta facilmente
 eliminabile con una pratica DOCFA per il cambio di destinazione d'uso il cui costo
 ammonta ad € 500,00 (tale costo e da detrarre al prezzo a base d'asta).

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura portante, condizioni: buone.
Solai di copertura: tipologia: copertura con travi in legno e rifinitura con manto di tegole ,
 condizioni: ottimo.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: inferriata metallica fissa, materiale: ferro, protezione: fissa,
 condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura portante, rivestimento: intonaco a base di calce,
 condizioni: buono.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buono.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione:
 cancelletto a doppia anta in acciaio, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o
 rete comunale, condizioni: buone,

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
 condizioni: buono

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 di **Stima 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

- Ufficio Tecnico di Licata
- Agenzie immobiliari locali
- 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. Unità Immobiliare***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 80.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione civile	85,00	€ 850,00	€ 72,250
- Valore corpo:			€ 72.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità Immobiliare	85,00	€ 76.125,00	€ 76.125,00
			€ 76.125,00	€ 76.125,00

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:

€ 11.418,75

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

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

€ 62.706,25

Favara, li 11/09/2017

Il perito
Ing. Rosario Milia