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

Esecuzione Forzata

██████████
contro
██████████

Sede l'██████████

Sede operativa: Casteltermini

N. Gen. Rep. **000134/17**

Giudice Dr. **Beatrice Ragusa**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56AD8B52DM - P.iva 02407450916*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it*

Heimdall Studio - www.hstudio.it



**Beni in Casteltermeni (Agrigento) via Jan Palach n.72
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Esposizione dell'Attività Commerciale ubicata a Casteltermeni (Agrigento) via Jan Palach n.72.

Composto da un secondo piano adibito ad Esposizione dell'Attività Commerciale. Il locale che doveva alloggiare l'ascensore risulta chiuso perché l'impianto di sollevamento è mancante (foto dalla n°1 alla n°7). **Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 324,29**

██████████ proprietario per la quota di 1/2 bene personale e

██████████ proprietario per la quota 1/2 bene personale.

Foglio **35** mappale **220** subalterno **5**, categoria D/8, posto al piano Secondo,

- rendita: € 1.065,60, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: la sala esposizione a nord confina con la part.lla 923, a sud con la via Jan Palach, ad ovest con area di pertinenza ad est con altra ditta

Note: TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/10/2009 prot.ilo n. AG0103494 Voltura in atti dal 14/05/2014 Repertorio n.:35941, Rogante: Notaio Pizzuto Sede: CAMMARATA, Registrazione: UU, Sede: AGRIGENTO, Volume: 9990 n.671 del 18/04/2014 SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (n. 7119.2/2014) **allegato n°5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)

L'immobile ricade all'interno della zona "B", di completamento del nucleo abitato del Comune di Casteltermeni, la zona è attraversata dalla S.P. 21 che è un'importante arteria del centro cittadino, nonché via molto commerciale. La zona, è servita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc. Le strade sono larghe e di nuova realizzazione con sufficienti parcheggi per gli autoveicoli. Le strutture murarie dei fabbricati sono in prevalenza in c.a. e di tipo residenziale.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, prospetta sulla via Jan Palach da cui ha l'accesso principale. L'Esposizione dell'attività commerciale in perizia fa parte di un fabbricato a più elevazioni libero da tre lati, adibito sia a civile abitazione che ad attività commerciale.

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

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (buono), municipio (buono), campo da calcio (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Città di Cammarata, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: monte Cammarata, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (8 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da signor ██████████ qualità ██████████ proprietario del bene ██████████ alla data del sopralluogo del C.T.U., l'immobile è utilizzato dall'esecutato quale locali per l'attività commerciale in essere

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 [REDACTED] in sede in via Monte Bianco n.4 a Melissano (LE), c. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] c. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà per il primo immobile e proprietario per la quota 1/2 di nuda proprietà per il secondo immobile. a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 20/06/2017 ai nn. 1675/2017 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 13/07/2017 ai nn. 11113/9377 (allegato di Cancelleria).
 Riferito limitatamente a: Attività Commerciale ubicata a Casteltermini in via Jan Palach, posta nel piano seminterrato, terra, primo e secondo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 5 e sub graffati 4 e 6.

- 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: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47, del 28-02-85 avente protocollo n. 0379708910/1 e 0379708910/2 e 0379708910/3 del 30-09-1986. Posizione n°525/86**

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/2/85, n.47).

Si fa presente che il calcolo del conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori è stato effettuato dall'U.T.C. del comune di Casteltermini utilizzando le superfici riportate nelle domande di sanatoria e nella relazione tecnica giurata allegata alla stessa domanda di sanatoria. Pertanto a titolo di oblazione dovrà essere corrisposto un importo di € 6.643,50 compreso gli interessi legali maturati negli ultimi 5 anni ed per oneri concessori € 1.803,68 tanto è dichiarato nella Nota del Comune di Casteltermini avente prot. 7450 del 15-04-2019 rilasciata allo scrivente C.T.U.

(allegato n°10)

Spese tecniche, versamento per diritti esame pratica in Sanatoria, valori bollati, oneri concessori e tassa di trascrizione: €13.500,00

Oneri totali: €13.500,00

Riferito limitatamente a: Attività Commerciale ubicata a Casteltermini in via Jan Palach, posta nel piano seminterrato, terra, primo e secondo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 5 e sub graffati 4 e 6.

- 4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità (planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13 e Planimetria Catastale allegato n°6)**

Per quanto riguarda l'allestimento di stand espositivi presenti nel secondo piano non si possono considerare, diversa distribuzione degli spazi interni perché le variazioni sono da intendersi quali ambienti momentanei realizzati solo a supporto per l'esposizione dei mobili.

Riferito limitatamente a: Attività Commerciale, ubicata a Casteltermini in via Jan Palach, posta nel piano secondo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 5.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €500,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
 pur trattandosi di edilizia pluri-familiare e commerciale non esistono
 spese condominiali insolute €0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] e
 proprietari per ½ ciascuno in piena proprietà quale bene personale. Proprietari dal 06/10/2009 ad oggi in forza della Denuncia di Successione Testamentaria a firma di notaio Adriana Pizzuto da Cammarata in data 06/10/2009; registrato ad Agrigento in data 11/04/2014 ai nn. 671, volume 9990; trascritta all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 22/12/2014 ai nn. 23273/17329

(allegato di cancelleria)

In morte di [REDACTED]
 Il testamento olografo è stato pubblicato con verbale in notar Adriana Pizzuto da Cammarata del 12 agosto 2010 rep. 35941/9100 trascritto in Agrigento il 10-09-2010 ai n.ri 20794/15853.

Riferito limitatamente a: Attività Commerciale ubicata a Casteltermini in via Jan Palach, posta al piano secondo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub5.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietari
 per la quota ½ ciascuno. Proprietari da data antecedente il ventennio al 06/10/2009 in forza del Verbale di Conciliazione Costitutivo di Diritti Reali a firma di Pretore di Casteltermini in data 10/11/1975, registrato ad Agrigento in data 03/12/1975 ai nn. 853 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 29/12/1975 ai nn. 17453/15588

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Attività Commerciale ubicata a Casteltermini in via Jan Palach, posta nel piano seminterrato, terra, primo e secondo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub5 e sub graffati 4 e 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7735 per i lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, in località Grazia di Casteltermini.

Intestata a:

Licenza Edilizia: presentata in data 09/04/1974- n. prot. 2680, rilasciata in data 15/03/1975- avente L.E. n°27

(allegato n°7, 8)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. con istanza, del 21 febbraio 2019 prot. 3688, indirizzata al signor Sindaco del Comune di Casteltermini, ha chiesto copie della suddetta L.E.; il Responsabile dell'Ufficio L.E. ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: Fabbricato ubicato a Casteltermini in via Jan Palach, composto da un piano terra, un primo ed un secondo piano, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 4 graffato con il sub 6 e sub 5.

Istanza di Condonò Edilizio L. 47/85, POS. n°525/86 per aver reso utilizzabile il piano seminterrato, per aver cambiato la destinazione d'uso del primo e del secondo piano del fabbricato uso civile abitazione di via Jan Palach e di aver costruito abusivamente il terzo piano adibendolo a civile abitazione.

Intestata a [REDACTED]

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentata in data 30/09/1986- n. prot. 10274, avente i seguenti prog.vi 0379708910/1, 0379708910/2 e 0379708910/3 (allegato n°07, 09, 10)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 21 Febbraio 2019 prot. 3688, all'Ufficio Tecnico del Comune di Casteltermini, copie della suddetta Istanza di Condono Edilizio avente Pratica n°525/86, il Responsabile dell'Ufficio Condono risponde con nota del 15-04-2019 prot. llo 7450 che per la procedibilità della domanda di sanatoria di che trattasi risulta necessario che sia integrata la Pratica avente pos. 525/86 dalla riportata documentazione già richiesta alla ditta [REDACTED] con nota avente prot. 21668 del 21-12-2007" si allegano le copie conformi dell'istanza di condono n. 525 a nome di [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Fabbricato ubicato a Casteltermini in via Jan Palach, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 4 graffato con il sub 6 e sub 5.

Descrizione **Esposizione dell'Attività Commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Esposizione dell'Attività Commerciale ubicata a Casteltermini (Agrigento) via Jan Palach n.72.

Composto da un secondo piano adibito ad Esposizione dell'Attività Commerciale. Il locale che doveva alloggiare l'ascensore risulta chiuso perché l'impianto di sollevamento è mancante.

(foto dalla n°1 alla n°7)

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 324,29

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 bene personale e [REDACTED] proprietario per la quota 1/2 bene personale.

Foglio **35** mappale **220** subalterno **5**, categoria D/8, posto al piano Secondo,

- rendita: € 1.065,60, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: la sala esposizione a nord confina con la part.IIa 923, a sud con la via Jan Palach, ad ovest con area di pertinenza ad est con altra ditta

Note: TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/10/2009 prot.llo n. AG0103494 Voltura in atti dal 14/05/2014 Repertorio n.:35941, Rogante: Notaio Pizzuto Sede: CAMMARATA, Registrazione:UU, Sede: AGRIGENTO, Volume: 9990 n:671 del 18/04/2014 SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (n. 7119.2/2014) **allegato n°5**

L'edificio è stato costruito nel 1976.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 72, ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

(allegati catastali n°4, 5, 6)

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza della Delibera n°91 del 26/11/1977 adottata dal Consiglio Comunale ed approvata con D.A.TT.AA. n°1/1982 del 7/1/1982.

L'immobile è identificato nella zona B "sostituzione e completamento"

(vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato n°11 e 12**)

Norme tecniche ed indici: **zona "B" (sostituzione e completamento)**

Parametri urbanistici:

- 1.Indice di edificabilità: 5,00 mc/mq o il 70% della densità preesistente;
- 2.Lotto minimo: non definito;
- 3.Altezza massima assoluta: da determinare in relazione all'edilizia esistente ed in ogni caso nel rispetto del D.M. 3/3/1975, in materia di costruzione antisismica.
- 4.Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00 con le eccezioni previste dall'art. 28 della l.r. n°21/1973
- 5.Distanza minima dal confine: non inferiore a mt. 5,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Esposizione attività Commerciale	Sup. reale lorda	324,29	1,00	324,29
	Sup. reale netta	304,59	1,00	304,59
	Volume reale	1.070,15	1,00	1.070,15
	Sup. reale lorda	324,29		324,29
	Sup. reale netta	304,59		304,59
	Volume reale	1.070,15		1.070,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Copertura:

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

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno pino pece, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura in blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco Plastico, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: marmo, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

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

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

**Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
(Allegato n°14)**

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

Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle

Termico:

caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 119,06 kWh/m² *anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **17 aprile 2019**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 590491**.

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 Casteltermini,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Nicola Calì

Casa Med di P. La Corte, via Dionisi Alessi San Giovanni Gemini,

-**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. Esposizione dell'Attività Commerciale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto della Sala Espositiva dalla n°1 alla n°7)

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

- Valore corpo:	€195.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€195.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€97.500,00

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)

Per quanto riguarda l'Esposizione dell'attività Commerciale 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 € 600,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Esposizione Commerciale	attività 324,29	€600,00	€194.574,01
- Valore corpo:			€194.574,01
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€194.574,01
- Valore complessivo diritto e quota:			€97.287,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	esposizione dell'attività commerciale	324,29	€194.787,00	€97.393,50

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:

€14.609,03

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€13.500,00

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: l'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€82.784,48

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

€69.284,48

Relazione lotto 001 creata in data 18/04/2019
Codice documento: E002-17-000134-001

monte Cammarata, le attrazioni storiche presenti sono:
Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (8 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da signor [REDACTED] qualità di proprietario del bene; alla data del sopralluogo del C.T.U., l'immobile è utilizzato dall'esecutato quale locali per l'attività commerciale in essere

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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di SAN BIAGIO PLATANI SOC. COOP.**, con sede in Corso Umberto I° n°103 a San Biagio Platani (C.F. 00098180847), contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà e

[REDACTED] proprietario per la quota 1/2 di piena proprietà e di 1/2 in usufrutto, a firma di notaio Giuseppe Fanara da Porto Empedocle in data 14/04/2014 ai nn. 40286/18450; iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/04/2014 ai nn. 6860/357

importo ipoteca: € 290.000,00

importo capitale: € 145.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente ad: Attività Commerciale ubicata a Casteltermeni in via Jan Palach, posta nel piano seminterrato, terra e primo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 4 graffato al sub 6.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] con sede in via Monte Bianco n.4 a Melissano (LE), c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà per il primo immobile e proprietario per la quota 1/2 di nuda proprietà per il secondo immobile. a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 20/06/2017 ai nn. 1675/2017 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 13/07/2017 ai nn. 11113/9377

(allegato di Cancelleria)

Riferito limitatamente ad: Attività Commerciale ubicata a Casteltermeni in via Jan Palach, posta nel piano seminterrato, terra, primo e secondo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 5 e sub graffati 4 e 6.

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: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47, del 28-02-85 avente protocollo n. 0379708910/1 e 0379708910/2 e 0379708910/3 del 30-09-1986. Posizione n°525/86**

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (L 28/2/85, n.47).

Si fa presente che il calcolo del conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori è stato effettuato dall'U.T.C. del comune di Casteltermeni utilizzando le superfici

proprietario per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [redacted] proprietario per la quota 1/2 di piena proprietà e di 1/2 in usufrutto. Proprietari dal 06/10/2009 ad oggi in forza della Denuncia di Successione Testamentaria a firma di notaio Adriana Pizzuto da Cammarata in data 06/10/2009; registrato ad Agrigento in data 11/04/2014 ai nn. 671, volume 9990: trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 22/12/2014 ai nn. 23273/17329 (allegato di cancelleria).

In morte di Spoto Antonina, nata in Casteltermini il 9 dicembre 1944, il testamento olografo è stato pubblicato con verbale in notar Adriana Pizzuto da Cammarata del 12 agosto 2010 rep. 35941/9100 trascritto in Agrigento il 10-09-2010 ai n.ri 20794/15853.

Riferito limitatamente ad: Attività Commerciale ubicata a Casteltermini in via Jan Palach, posta nel piano seminterrato, terra, primo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIIa 220 sub 4 graffato al sub 6.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietari per la quota 1/2 ciascuno. Proprietari da data antecedente il ventennio al 06/10/2009 in forza di Verbale di Conciliazione Costitutivo di Diritti Reali a firma di Pretore di Casteltermini in data 10/11/1975; registrato ad Agrigento in data 03/12/1975 ai nn. 853 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 29/12/1975 ai nn. 17453/15588 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente ad: Attività Commerciale ubicata a Casteltermini in via Jan Palach, posta nel piano seminterrato, terra, primo e secondo, individuato in catasto al foglio 35 part.IIIa 220 sub5 e sub graffati 4 e 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7735 per i lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, in località Grazia di Casteltermini.

Intestata a: [redacted]

Licenza Edilizia: presentata in data 09/04/1974- n. prot. 2680, rilasciata in data 15/03/1975- avente L.E. n°27 (allegato n°7, 8)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. con istanza, del 21 febbraio 2019 prot. 3688, indirizzata al signor Sindaco del Comune di Casteltermini, ha chiesto copie della suddetta L.E.; il Responsabile dell'Ufficio L.E. ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente al: Fabbricato ubicato a Casteltermini in via Jan Palach, composto da un piano terra, un primo ed un secondo piano, individuato in catasto al foglio 35 part.IIIa 220 sub 4 graffato con il sub 6 e sub 5.

Istanza di Condonò Edilizio L. 47/85, POS. n°525/86 per aver reso utilizzabile il piano seminterrato, per aver cambiato la destinazione d'uso del primo e del secondo piano del fabbricato uso civile abitazione di via Jan Palach e di aver costruito abusivamente il terzo piano adibendolo a civile abitazione.

Intestata a [redacted]

[redacted]

catasto al foglio 35 part.IIa 220 sub 4 graffato con il sub 6 e sub 5.

Descrizione **Attività Commerciale** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di [redacted] attività Commerciale ubicata a Casteltermini (Agrigento) via Jan Palach n.72.

Composto da un piano seminterrato, costituito da un ambiente con svariati stand espositivi ed un vano momentaneamente utilizzato come deposito. Dall'area di corte su cui prospetta il piano seminterrato si può accedere ad un ripostiglio, dalle scale condominiali si accede ad un piano terra dove troviamo una zona uffici, un piccolo wc ed il restante locale presenta stand espositivi. Salendo le scale condominiali si accede anche al primo piano adibito a sala espositiva. Il locale che doveva alloggiare l'ascensore risulta chiuso perché l'impianto di sollevamento è mancante (**foto dalla n°1 alla n°11**). **Posto al piano seminterrato, terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 1.060,65**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]

[redacted] proprietario per la quota ½ bene personale e [redacted]

[redacted] SUFRUTTO per la quota ½ bene personale.

Foglio **35** mappale **220** subalterno **4 graffato al sub 6**, categoria D/8, posto al piano Seminterrato, Terra e Primo, - rendita: € 5.162,50, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: l'immobile uso attività commerciale a nord confina con la part.IIa 923, a sud con la via Jan Palach, ad ovest con area di pertinenza ad est con altra ditta

Note: TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/10/2009 prot.ilo n. AG0103494 Voltura in atti del 14/05/2014 Repertorio n.35941, Rogante: Notaio Pizzuto Sede: CAMMARATA, Registrazione:UU, Sede: AGRIGENTO, Volume: 9990n:671 del 18/04/2014 **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (n. 7119.2/2014) allegato n°18**

L'edificio è stato costruito nel 1976.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 72/74, ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

(allegati n°15, 16, 17, 18, 19)

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza della Delibera n°91 del 26/11/1977 adottata dal Consiglio Comunale ed approvata con D.A.TT.AA. n°1/1982 del 7/1/1982.

L'immobile è identificato nella zona B sostituzione e completamento

(vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato n°11 e 12**)

Norme tecniche ed indici: **zona "B" (sostituzione e completamento)**

Parametri urbanistici:

1. Indice di edificabilità: 5,00 mc/mq o il 70% della densità preesistente;
2. Lotto minimo: non definito;
3. Altezza massima assoluta: da determinare in relazione all'edilizia esistente ed in ogni caso nel rispetto del D.M. 3/3/1975, in materia di costruzione antisismica.
4. Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00 con le eccezioni previste dall'art. 28 della l.r. n°21/1973
5. Distanza minima dal confine: non inferiore a mt. 5,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Attività Commerciale	Sup. reale lorda	1.060,65	1,00	1.060,65
	Sup. reale netta	987,71	1,00	987,71
	Volume reale	4.339,33	1,00	4.339,33
	Sup. reale lorda	1.060,65		1.060,65
	Sup. reale netta	987,71		987,71
	Volume reale	4.339,33		4.339,33

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, 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>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno pino pece, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Plastico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Inaema:</i>	materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente solo per il piano primo, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Inaema:</i>	materiale: gres solo nel seminterrato, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: saracinesche, materiale protezione: metallo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°22)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**; (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg. vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per

usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici.

Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 134,19 kWh/m² *anno**.

Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **17 aprile 2019**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice ID: **590493**.

Accessori:

A.1. Area di Pertinenza:

è posta al piano sotto strada, è composta da un terreno posto nel retro dello stabile che risulta recintato con paletti in ferro e rete metallica zincata.

Svilupa una superficie complessiva di 235,00 circa (**allegato n°16**)

Destinazione urbanistica: B - sostituzione e completamento

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, Ufficio Tecnico di Casteltermini,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Nicola Calì

Casa Med di P. La Corte, via Dionisi Alessi San Giovanni Gemini,

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. Attività Commerciale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dei locali uso attività commerciale dalla n°1 alla n°11)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato di cui la

attività commerciale fa parte (che ricade in zona B dell'abitato del Comune di Casteltermini), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€635.000,00
- Valore accessori:	€1.000,00
- Valore complessivo intero:	€636.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€222.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20)

Per quando riguarda i locali ad uso commerciale 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 € 600,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Attività Commerciale	1.060,65	€600,00	€636.390,01
- Valore corpo:			€636.390,01
- Valore accessori:			€1.000,00
- Valore complessivo intero:			€637.390,01
- Valore complessivo diritto e quota:			€223.086,51

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	attività commerciale con			
A	annesso area di pertinenza.	1.060,65	€636.695,01	€222.843,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€33.426,49
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€800,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta vendibile nella sua interezza.	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: €189.416,76

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: €188.616,76

Relazione lotto 002 creata in data 18/04/2019
Codice documento: E002-17-000134-002

il perito
Arch. Giovanni Intorre

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Perito: Arch. Giovanni Intorre