

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**  
**Alba Leasing s.p.a.**  
contro



Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Palma di Montechiaro

N. Gen. Rep. **000058/13**

**Giudice Dr. Domenica Maria Spanò**

**Lotto 001**

**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*



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



**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) corso G.B. Odierna n°422  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio ubicato a Palma Di Montechiaro (Agrigento), in corso G.B. Odierna n°422.

Composto da un piano terra costituito da un unico vano per l'accoglienza dei clienti, il venditore è protetto da un vano blindato con vetrata accessibile tramite un portoncino. Da una scala in ferro si può accedere al locale superiore dove troviamo un wc ed un lungo balcone che prospetta su entrambi le vie. Tutti i vani fruiscono di luce diretta.

**(dalla foto n°1 alla foto n°8)**

**posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 48,55**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Foglio 27 mappale 1964 subalterno 8**, categoria C/1, classe 5, composto da vani 41 mq., posto al piano terra e Primo, - rendita: € 982,51,

- registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con corso Odierna, a Sud con la part.lla 1965, ad Est con la part.lla 1964 ad Ovest con la via Abate Meli.

Note: **(allegato n°16)**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare percorso e foto A, B)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "A" Centro storico dell'abitato del Comune di Palma di Montechiaro.

La zona, è una zona residenziale e commerciale fornita di tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in muratura di vecchia fattura.

Il corso Odierna è una delle vie molto commerciali di Palma di Montechiaro troviamo molti negozi al dettaglio e piccole botteghe di ogni genere alimentare.

Nelle immediate vicinanze abbiamo la sede centrale degli Uffici Comunali all'interno del antico Palazzo Scolopi, attiguo alla chiesa del Rosario.

Il bene in perizia, è un negozio/bottega di compravendita di ORO ed è posto a Piano Terra e Primo. L'unità immobiliare prospetta da un lato su corso Odierna dove ha l'accesso principale, mentre fa angolo con la via Abate Meli. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni '40 ed in parte completato alla fine degli anni '80, risulta intercluso da due lati è composto da quattro elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Abate Meli. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e non è dotato di ascensore, il vano scala posto all'interno è ad unica rampa ed è munito di citofoni e campanelli perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: supermercato (buono), negozio al dettaglio (ottimo), farmacie (ottimo), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), teatro (buono), verde attrezzato (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: costa di contrada Capreria,

le attrazioni storiche presenti sono: Palazzo del Gattopardo.  
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,5 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Banco Oro Italiano s.r.l. in forza di un contratto di affitto del tipo della durata di 6 anni con tacito rinnovo di anni 6 alla scadenza per l'importo di € 4.200,00 annui stipulato in data 16/12/2010 con scadenza in data 01/01/2017.

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta in data 16/12/2010 ai nn. 3887 serie IIIa.

#### **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Il locale uso commerciale alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava fruito come attività commerciale dall'affittuario, ciò è stato tempestivamente comunicato al Giudice dell'Esecuzione con nota a cui è allegata la richiesta del terzo occupante in data 09-05-2014.

### 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 POPOLARE SANT'ANGELO-SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, C.F. 00089160840 CON SEDE IN LICATA, CORSO VITTORIO EMANUELE N°10, contro** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000, a firma di Antonio Pusateri notaio in Agrigento in data 29/11/2007 iscritto alla Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/12/2007 ai nn. 34020/7757  
importo ipoteca: € 160.000,00  
importo capitale: € 80.000,00

(vedi Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 5.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO-SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, C.F. 00089160840 CON SEDE IN LICATA, CORSO VITTORIO EMANUELE N°10, contro** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000, a firma di Angelo Comparato notaio in Licata in data 19/07/2011, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 20/07/2011 ai nn. 16056/1911.  
importo ipoteca: € 250.000,00  
importo capitale: €125.000,00

(vedi Allegato di cancelleria)

Debitore non datore [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Palma di Montechiaro.

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra, ubicato a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.IIa 730 sub 9; Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 5.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA CARIGE- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA S.P.A. CON SEDE A GENOVA, contro** [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà 1000/1000**, a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 23/11/2012 ai nn. 696/2012, iscritto all' Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/04/2013 ai nn. 7615/359  
importo ipoteca: € 50.000,00  
importo capitale: €25.502,20

**(vedi Allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra, ubicato a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.Illa 730 sub 9; Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.Illa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.Illa 1964 sub 5.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Alba Leasing s.p.a., con sede in via Sile n°18 a Milano c.f. 06707270960 contro [REDACTED] **proprietà 1000/1000**, a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 09/03/2013 ai nn. 79 di rep. trascritto ad Agrigento in data 16/04/2013 ai nn. 7493/6252 **-(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.Illa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.Illa 1964 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.Illa 730 sub 9

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo-Società Cooperativa per Azioni, c.f. 00089160840 con sede in Licata, corso Vittorio Emanuele n°10 contro [REDACTED] **proprietà 1000/1000**, a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 10/05/2013 ai nn. 1552/2013 di rep., trascritto ad Agrigento in data 20/05/2013 ai nn. 9253/7699 **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.Illa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.Illa 1964 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.Illa 730 sub 9

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni, Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a negozio**

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, inerenti la diversa distribuzione degli spazi, nonché il cambio di destinazione d'uso dei locali interni dell'immobile posto a piano secondo e terzo di via Abate Meli. **(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22 e C.E. in Sanatoria allegato n°19).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni ed un cambio di destinazione d'uso dei locali da civile abitazione a negozio, visto che sono venuti a mancare le caratteristiche che determinano le caratteristiche di una civile abitazione.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: €1.100,00

Oneri totali: €1.100,00

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna angolo via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.lla 1964 sub 8 (ex sub 1, sub 3 e sub 7)

#### 4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Fusione dei tre sub che costituiscono all'attualità un'unica unità immobiliare e Diversa distribuzione degli spazi interni.***

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21)**

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile censito come **Negozio/Botteghe** ubicato ad angolo tra il corso Odierna e via Abate Meli a Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo *distinto in Catasto al fg. 27 part.lla 1964 sub 1, 3 e 7.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *Variazione Catastale per Fusione e Diversa distribuzione degli Spazi Interni* che presentava l'immobile *Catastato con la Categoria C/1 uso negozio.*

La stesura della Variazione Catastale, si è resa necessaria in quanto ***l'immobile costituito da tre sub differenti della part.lla 1964 che erano il sub 1, il sub 3 ed il sub 7, sono stati fusi in un'unica particella 1964 avente sub 8 per come risulta fruito all'attualità, pertanto è stata regolarizzata anche la diversa distribuzione degli spazi interni dei locali,*** pur mantenendo fissa la categoria catastale attribuita in precedenza perché non variava.

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 08-05-2014 prot. n. AG0097637 cod. di riscontro 000A84204, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI per l'unità immobiliare censita al fg. 27 part.lla 1964 sub 8, corso Odierna n. 422, piano T-1-cat. C01, c.l. 05, cons. 41 sup.Cat. 50, Rendita € 982,51 **(allegato n°13, 14, 15)**

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna angolo via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.lla 1964 sub 8 (ex sub 1, sub 3 e sub 7)

## 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:

trattandosi di edilizia commerciale non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo €0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]  
proprietà 1000/1000. Proprietaria dal 29/11/2007 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di Antonino Pusateri, notaio in Agrigento in data 29/11/2007 ai nn. 121.422 di rep. e n. 27.879 di racc., registrato ad Agrigento in data 20/12/2007 ai nn. 6993 S.1T/1T trascritto ad Agrigento in data 21/12/2007 ai nn. 34019/23441 (allegato n°3 e 4)

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna angolo via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 5.

### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]  
proprietà 500/1000 e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 500/1000. Proprietaria dal 26/04/2007 al 29/11/2007 in forza di denuncia di successione a firma di [REDACTED] ai nn. 17184 registrato a Licata in data 26/10/2007 ai nn. 42 vol. 160, trascritto ad Agrigento in data 31/07/2008 ai nn. 19387/14049 (allegato di cancelleria)  
**in morte di** [REDACTED]

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 5.

[REDACTED]  
proprietà per 333/1000, [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 333/1000 e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 333/1000. Proprietaria da data antecedente il ventennio al 26/04/2007 in forza di denuncia di successione a firma di [REDACTED] ai nn. 1348 registrato a Licata in data 03/03/1993 ai nn. 92 vol. 138, trascritto ad Agrigento in data 08/05/1993 ai nn. 7582/6687 (allegato di cancelleria)  
**in morte di** [REDACTED]

Riferito limitatamente al: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 1, sub 3 e sub 7; Abitazione di Tipo Popolare posta a piano secondo e terzo, ubicata a Palma di Montechiaro in via Meli, individuata in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 5.

[REDACTED]  
proprietà 1000/1000. Proprietario da data antecedente il ventennio al 04/09/1992 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Incardona, notaio in Agrigento in data 05/07/1965 ai nn. 1038 di rep. registrato a Naro in data 26/07/1965 ai nn. 92 vol. 138 trascritto ad Agrigento in data 05/07/1965 ai nn. 1284/11829 (allegato n°4/a)

Riferito limitatamente al: Vano posto a piano terra, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.IIa 1964 sub 3.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 183/1998** per lavori di realizzazione di un fabbricato per uso civile abitazione composto da quattro elevazioni fuori terra, in via Abate Meli n°38 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario. Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 31/12/1986- n. prot. 26494 domanda di condono edilizio n. 6197 rilasciata in data 15/07/1999- n. prot. 11812 avente C.E. in Sanatoria n°459/1999 **(allegato n°18, 19)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 20 marzo 2014 prot. 7798, all'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, copie della suddetta Concessione Edilizia in Condono, il Responsabile U.O.R.A.E. e Sanatoria Edilizia ha rilasciato le copie della suddetta C.E. che si allegano la presente.

Riferito limitatamente al: Fabbricato per civile abitazione posto a piano terra, primo secondo e terzo ubicato a Palma di Montechiaro ad angolo tra corso Odierna e via Abate Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.IIIa 1964 sub 1, sub 3, sub 7 e sub 5

### Descrizione **negozio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio ubicato a Palma Di Montechiaro (Agrigento) in corso G.B. Odierna n°422.

Composto da un piano terra costituito da un unico vano per l'accoglienza dei clienti, il venditore è protetto da un vano blindato con vetrata accessibile tramite un portoncino. Da una scala in ferro si può accedere al locale superiore dove troviamo un wc ed un lungo balcone che prospetta su entrambi le vie. Tutti i vani fruiscono di luce diretta. **(dalla foto n°1 alla foto n°8)**

**posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 48,55**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Foglio 27 mappale 1964 subalterno 8**, categoria C/1, classe 5, composto da vani 41 mq., posto al piano terra e Primo, - rendita: € 982,51, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con corso Odierna, a Sud con la part.IIIa 1965, ad Est con la part.IIIa 1964 ad Ovest con la via Abate Meli.

*Note: (allegato n°16)*

L'edificio è stato costruito nel 1985, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 422, ha un'altezza interna di circa media di 2,95 ml.

**(vedi allegati catastali n°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato n°13, 14, 15, 16, 17)**

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Dirigenziale n°107/DUR dell'8-02-2007 L'immobile è identificato nella zona A – Centro storico urbano **(allegato n°20)**

*Norme tecniche ed indici: Art. 14*

### **Zona A - Centro storico urbano**

All'interno del perimetro della zona A ricade il centro urbano di formazione sei-settecentesca, nonché le addizioni ed i tessuti edilizi di saturazione dell'Ottocento e del Novecento. Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico urbano un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

In considerazione dello stato di degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini culturali e/o economici, la zona A è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, oggi in buona misura compromesso dal degrado

conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.

Le previsioni del PRG per la zona A trovano specificazione in uno specifico piano particolareggiato. Nelle more della approvazione di tale piano, all'interno della zona A, sono consentiti esclusivamente gli interventi manutentivi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano l'integrale demolizione e ricostruzione delle strutture edilizie esistenti. Sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili esistenti nell'ambito delle destinazioni residenziali, nel rispetto dei caratteri tipologici originari di ciascun edificio.

Nella zona A possono localizzarsi Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 25/1997, Piani di Recupero ovvero Programmi urbani complessi.

In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A o per alcune sue parti un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale netta	40,27	1,00	40,27
	Sup. reale lorda	48,55	1,00	48,55
	Volume reale	153,93	1,00	153,93
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>48,55</b>		<b>48,55</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>40,27</b>		<b>40,27</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>153,93</b>		<b>153,93</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: misto, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: in ferro, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a trincea, materiale: pietrame, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio anodizzato, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, nel wc in pvc, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo e pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.



<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di gres, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, 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>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. <b>Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata decennale (Allegato n°22)</b> Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica, previsto dal Decreto Legge n°63/2013 che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza <b>dell'impianto di riscaldamento</b> . L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la <b>classe "G"</b> di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: <b>EPi = 179.40 KWh/m2 *anno.</b>

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica**

(semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Ufficio Tecnico di Palma di Montechiaro,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-Immobiliare 2000 di Agrigento;  
-TecnoCasa.

-Immobiliare Capellupo di Agrigento  
-Immobiliare Scopellitti di Palma di Montechiaro,

**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. negozio

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°8)**

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

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€60.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€60.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€60.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Per quanto riguarda il negozio in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 1.200,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	48,55	€1.200,00	€58.260,00
- Valore corpo:			<b>€58.260,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€58.260,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€58.260,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	48,55	€59.130,00	€59.130,00

**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:

**€8.869,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€1.100,00**

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: non comodamente divisibile, perché la divisione del bene comporterebbe una dispendiosa soluzione tecnica e la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dello stesso

**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:

**€50.260,50**

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:

**€49.160,50**

Relazione lotto 001 creata in data 31/05/2014  
Codice documento: E002-13-000058-001

il perito  
Arch. Giovanni Intorre