
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 003

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
email: giovanniintorre@virgilio.it

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Tenente Palma
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bar ubicato a Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Tenente Palma.

Composto da un unico vano uso bar, con annessi due wc ed un ripostiglio accessibili da un corridoio. **(dalla foto n°1 alla foto n°6)**

posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 90,89

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 30 mappale 730 subalterno 9, categoria C/1, classe 6, composto da vani 72 mq., posto al piano terra, - rendita: € 2.007,98, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: a Nord confina con la via Tenente Palma, a Sud, ad Est ed ad Ovest con altra ditta.

Note: **(allegato n°41)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare percorso e foto A, B, C, D)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "BR" (Aree urbane da riqualificare) rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio dell'abitato del Comune di Palma di Montechiaro. La zona, è una zona residenziale fornita di tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc.

A circa 1 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Provinciale S.P. 63. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale.

Il bene in perizia, è un locale uso commerciale posto a Piano Terra. L'unità immobiliare prospetta sulla via Tenente Palma da cui ha l'accesso. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni "80, intercluso da tre lati. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e non è dotato di ascensore, il vano scala posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: 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 [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo Comodato d'uso a tempo indeterminato a titolo gratuito stipulato in data 01/02/2010 registrato a Licata in data 02/02/2010 ai nn. 120 serie 3a.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il locale uso Attività 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 richiesta del terzo occupante in data 28-04-2014.

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 Apertura di Credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **PROPRIETÀ 1000/1000, contro Banca Popolare Sant'Angelo-Società Cooperativa per Azioni, c.f. 00089160840 con sede in Licata, corso Vittorio Emanuele n°10**, a firma di Giuseppe Sarzana notaio in Licata in data 17/02/2010, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/02/2010 ai nn. 3942/579

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 50.000,00

(vedi Allegato di cancelleria).

Debitore non datore [REDACTED] di [REDACTED]

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.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Rettifica dell'Iscrizione n. 3942/579 del 18/02/2010 nascente da Concessione a garanzia di Apertura di Credito 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 Giuseppe Sarzana notaio in Licata in data 17/02/2010, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 03/03/2010 ai nn. 5415/903

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: €50.000,00

(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.

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.Ila 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.Ila 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.Ila 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.Ila 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.Ila 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.Ila 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 a: Negozio posto a piano terra e primo, ubicato a Palma di Montechiaro in corso Odierna via Meli, individuato in Catasto al fg. 27 part.Ila 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.Ila 1964 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.Ila 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.Ila 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.Ila 1964 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.Ila 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: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Attività Commerciale posta a piano terra, ubicata a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.IIa 730 sub 9 (ex sub 8)

4.3.2. Conformità catastale:

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

Riferito limitatamente a: Attività Commerciale posta a piano terra, ubicata a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.IIa 730 sub 9 (ex sub 8)

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
proprietà 1000/1000. Proprietaria dal 08/04/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Giuseppe Sarzana, notaio in Licata in data 08/04/2008 ai nn. 25120 di rep. e n. 10770 di racc. registrato a Licata in data 06/05/2008 ai nn. 683 S.IT trascritto ad Agrigento in data 06/05/2008 ai nn. 11454/8231 (allegato n°36 e 37)

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 (ex sub 8)

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
proprietà 1000/1000 bene personale. Proprietario da data antecedente il ventennio al 08/04/2008 in forza di successione per testamento pubblico a firma di Giovanni Incardona notaio in Palma di Montechiaro in data 23/09/1983 ai nn. 1348 registrato a Licata in data 03/10/1983 ai nn. 2593, trascritto ad Agrigento in data 03/12/1984 ai nn. 22137/19421 (allegato n°37 Atto di Compravendita)

in morte di [REDACTED]

[REDACTED] La denuncia di successione si è aperta il 03-06-1983 registrata al n. 83 vol. 129.

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 (ex sub 8)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. DIA prot. 1840 del 23-03-2009 per lavori di cambio di destinazione d'uso del locale posto a piano terra di via tenente Palma n°18-20 a Palma di Montechiaro, da adibirsi ad attività commerciale (centro scommesse, internet point, sala giochi). intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000.

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 20/03/2009- n. prot. 6321 prot. U.T.C. n°1840 del 23-03-2009 (allegato n°43 e 44)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 20 marzo 2014 prot. 7799, all'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, copie della suddetta Concessione Edilizia in Condonò, 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 a: Attività Commerciale posta a piano terra, ubicata a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.IIa 730 sub 9 (ex sub 8)

P.E. n. 93 anno 2005 per lavori di realizzazione di una parte di piano terra da adibire ad attività artigianale di mq. 92,95 di superficie coperta, di un fabbricato per civile abitazione composto da due elevazioni fuori terra e di un piano interrato, in via tenente Palma n°18-20 a Palma di Montechiaro. intestata a [REDACTED] in qualità di coniuge del proprietario. Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 08/01/1987- n. prot. 375 domanda di condono edilizio n. 6299 rilasciata in data 03/10/2007- n. prot. avente C.E. in Sanatoria n°1682/2007

(allegato n°43, 45)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 20 marzo 2014 prot. 7799, 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 a: Attività Commerciale posta a piano terra, ubicata a Palma di Montechiaro in via Tenente Palma, individuato in Catasto al fg. 30 part.IIa 730 sub 9 (ex sub 8)

Descrizione **bar** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bar ubicato a Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Tenente Palma.

Composto da un unico vano uso bar, con annessi due wc ed un ripostiglio accessibili da un corridoio. (dalla foto n°1 alla foto n°6)

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 90,89

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio 30 mappale 730 subalterno 9, categoria C/1, classe 6, composto da vani 72 mq., posto al piano terra, - rendita: € 2.007,98, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con la via Tenente Palma, a Sud, ad Est ed ad Ovest con altra ditta.

Note: (allegato n°41)

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 18-20, ha un'altezza interna di circa 3,40 ml.. (vedi allegati catastali n°38, 39, 40, 41, 42)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Dirigenziale n°107/DUR dell'8-02-2007 l'immobile è identificato nella zona Br – Aree urbane da riqualificare (allegato n°46)

Norme tecniche ed indici: Art. 19

Zone Br - Aree urbane da riqualificare

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio, prevalentemente già normate all'interno del Piano di recupero approvato in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985 ed in atto non più vigente.

In tali zone la presenza prevalente di immobili realizzati abusivamente ed oggi sottoposti a procedimenti di sanatoria edilizia, nonché di immobili interessati da procedimenti di acquisizione in attuazione dell'art. 7 della L. 47/1985, anch'essi in parte oggi sottoposti a procedimenti di sanatoria edilizia in attuazione delle recenti disposizioni nazionali, richiede la applicazione di una normativa urbanistica differente rispetto a quella applicabile nelle altre parti di città, attraverso la quale innescare processi di riqualificazione edilizia e di miglioramento delle dotazioni infrastrutturali ed urbanistiche.

All'interno di tali sottozone sono prescritti e consentiti interventi rivolti alla riqualificazione dell'edilizia esistente, al completamento degli isolati urbani ed alla realizzazione di attrezzature

pubbliche.

In particolare sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente regolare o già regolarizzato ovvero già acquisito e per il quale il Consiglio comunale abbia dichiarato l'esistenza di prevalenti interessi pubblici. L'inserimento di tale edilizia all'interno della sottozona Br implica che il mantenimento dell'edificio abusivamente realizzato non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Nelle more della acquisizione della concessione edilizia in sanatoria sono consentiti esclusivamente interventi conservativi e di consolidamento strutturale.

La realizzazione di nuovi volumi edilizi, anche integrativi dei volumi esistenti, deve avvenire nel rispetto delle norme ed alle condizioni di seguito specificate.

Nei lotti di terreno di superficie non superiore a 500 mq. ricadenti all'interno di isolati urbani già definiti nel disegno zonizzativo del PRG.

Il rilascio del permesso di costruire in questi casi è subordinato alla cessione gratuita al Comune della superficie delle semicarreggiate stradali che definiscono il lotto, nonché di una superficie da destinare alla realizzazione di servizi ed attrezzature di estensione almeno pari a quella del lotto. Tale superficie deve essere reperita nell'ambito dello stesso isolato ovvero all'interno delle aree destinate a "servizi di interesse locale" identificate nella zonizzazione del PRG che si trovino entro un raggio di 200 m. attorno al lotto da edificare.

L'indice di densità edilizia nel lotto, tenendo conto degli eventuali volumi esistenti, non può superare il valore di 6 mc/mq; ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in ciascun lotto è applicabile un indice di densità fondiaria convenzionale pari a 3 mc/mq sia agli isolati urbani classificati come zone Br sia alle aree destinate a servizi ed attrezzature ad esse afferenti.

Tale indice non va riferito alle strade indicate nel PRG e può essere utilizzato esclusivamente all'interno dei lotti.

L'altezza massima è fissata in m. 10,50 con non più di tre piani fuori terra.

Le aree cedute al comune, se comprese nello stesso isolato in cui è localizzato il lotto, sono destinate a parcheggio pubblico e/o verde elementare.

Nel caso in cui l'area da cedere venga invece individuata nell'ambito di un'area a servizi, la destinazione è quella indicata nel PRG.

Per le finalità indicate nei commi precedenti è consentito procedere al frazionamento catastale delle aree interessate, nonché procedere, attraverso apposita convenzione, al trasferimento dei soli diritti immobiliari.

Il valore venale delle aree cedute va scomputato, sino alla eventuale concorrenza, dagli oneri di urbanizzazione dovuti; nel caso di aree comprese nello stesso isolato possono altresì essere scomputati i costi di sistemazione delle aree a verde e parcheggi. A tal fine dovrà essere sottoscritta specifica convenzione urbanistica.

Per gli interventi urbanistici da realizzare in ambiti di superficie superiore a 500 mq. è prescritta la redazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata ovvero di programmi costruttivi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5,0 mc/mq;
- c) altezza massima assoluta ml. 10,50 con non più di tre piani fuori terra;
- d) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a m. 10;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0, ovvero sul ciglio stradale

Ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale va assunta come superficie territoriale l'area, di proprietà dei lottizzanti, costituente un unico ambito continuo e destinata nel PRG a zona Br ovvero a zona Br, a viabilità pubblica o a servizi pubblici di interesse locale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Attività Commerciale	Sup. reale netta	82,64	1,00	82,64
	Sup. reale lorda	90,89	1,00	90,89
	Volume reale	327,20	1,00	327,20

Sup. reale lorda	90,89	90,89
Sup. reale netta	82,64	82,64
Volume reale	327,20	327,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: saracinesche, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata decennale (Allegato n°48)**

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 **dell'impianto di riscaldamento**.

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 **classe "G"** di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: **EPI = 146.10 KWh/m² *anno.**

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. bar

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°6)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona BR 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.

- Valore corpo:	€91.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€91.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€91.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°47)

Per quanto riguarda l'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 € 1000,00 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	90,89	€1.000,00	€90.890,00
- Valore corpo:			€90.890,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€90.890,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€90.890,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	bar	90,89	€90.945,00	€90.945,00

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:

€13.641,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: 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:

€77.303,25

Relazione lotto 003 creata in data 31/05/2014
Codice documento: E002-13-000058-003

il perito
Arch. Giovanni Intorre