



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proc. R.G.E. n°65/2018

Giudice dell'Esecuzione
Ill.ma Dott.^{ssa} Rossana Musumeci

ELABORATO PERITALE
relativo a: **LOTTO N°02**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

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

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

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

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

tel./fax: 0922 39453 mobile: 338 2451671

email: ing.vincenzoragusa@alice.it

PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Locale artigianale sito a Naro (AG) in Via Malfitano n.18
LOTTO N°02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale artigianale a piano terra avente ingresso dalla Via Malfitano n.18 (immagini satellitari in all.06-07, planimetria in all.08, foto in all.09). La superficie utile è di circa mq.108,50 (mq.102,60 di superficie principale e mq.5,90 inerenti anti-W.C. e W.C.). L'altezza interna è di ml.3,40. La struttura portante è in parte in c.a. ed in parte in muratura di conci di arenaria. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Naro (AG), al foglio 64 particella 817 sub.9; zona censuaria: 1[^]; categoria: C/3; classe: 4[^]; consistenza 110 m²; superficie catastale: 135 m²; rendita: € 301,09; indirizzo: via Malfitano n.15, piano: T; intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con Camilleri Calogera (documentazione catastale in all.01-02-03-04-05).

Confini: il locale artigianale confina a nord con terrapieno sottostante la Via Gran Priorato, a sud con la Via Malfitano, ad est con il Cortile Malfitano e ad ovest con il magazzino di cui al foglio 64 particella 4214 sub.1 (lotto n.1) in atto comunicante tramite un'ampia apertura da occludere.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: centro storico (la zona è provvista di tutti i servizi).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO: libero.

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 o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:* nessuno.
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno.
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 13/07/2016 Registro Generale n.10931 Registro Particolare n.928 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore del creditore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000, quale terzo datore d'ipoteca. L'ipoteca risulta iscritta per la somma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa



complessiva di € 1.100.000,00 (capitale € 550.000,00 oltre € 506.869,00 per spese ed €43.131,00 per interessi) a garanzia del Contratto di mutuo fondiario del 07/07/2016 Rep. n.36456/20695 ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppina Comparato. La formalità riguarda anche altri immobili d'interesse della medesima procedura (vd. all. 16).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 24/02/2018 Rep. n.563 trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 12/03/2018 Reg. Gen. n.3672 Reg. Part. n.3056 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000. Il pignoramento, che ha dato avvio alla procedura in epigrafe, riguarda anche altri immobili (vd. all. 16).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* nessuna.

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

4.3. **Altre formalità pregiudizievoli**

4.3.1. *Iscrizioni*

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 20/03/2017 Reg. Gen. n.4196 Reg. Part. n.352 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella Rep. n.1674 del 02/08/2016 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000. La formalità risulta totalmente cancellata con annotazione Reg. Part. n.426 Reg. Gen. n.7124 presentata in data 08/05/2019 (vd. all. 16).

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

4.4.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

Per l'immobile oggetto di perizia, ma in relazione all'originaria destinazione d'uso a magazzino (particella 817 sub.2), il Comune di Naro ha rilasciato ai sensi della Legge n.724/94 (c.d. secondo condono) la Concessione edilizia in sanatoria n.5 del 04/04/2003 (all. 10).

Successivamente, sono state rilasciate dal Comune di Naro la C.E. n.6 del 29/01/2009 (all.11) per la variazione della destinazione d'uso con opere da magazzino a locale artigianale per l'imbottigliamento ed il deposito di prodotti alimentari (olio) e l'Autorizzazione di agibilità del 19/05/2009 (all. 12) inerente la nuova destinazione.

Le ispezioni ed i rilievi condotti sui luoghi hanno permesso di accertare che l'immobile è conforme alla C.E. n.6/2009, fatta eccezione per la presenza dell'ampia apertura che allo stato lo mette in comunicazione con l'adiacente magazzino posto ad ovest (fg. 64 partic.4214 sub.1), facente parte del lotto n.1.

Conclusioni:

Precisato che la difformità rilevata non pregiudica, secondo il parere dello scrivente, il requisito di legittimità urbanistico-edilizia ai fini della commerciabilità del bene immobile oggetto di perizia, si ritiene comunque necessario procedere alla completa regolarizzazione dello stesso per mezzo dell'occlusione dell'apertura che allo stato lo mette in comunicazione con il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa



magazzino ad esso confinante posto ad ovest (lotto n. 1). Detta occlusione avverrà con muratura di blocchi di laterizi forati avente spessore di cm.25 e successiva finitura con intonaco a tre strati di spessore cm.2,5 per lato, per uno spessore complessivo al finito di cm.30. La parete divisoria dovrà essere collocata come e dove indicato nella planimetria in all.08 e nella foto n.10 in all.09. Il costo stimato dell'intervento è di €2.000,00 incluso IVA, da imputarsi per metà (€ 1.000,00) tra i costi di regolarizzazione del presente lotto e per la rimanente metà tra i costi di regolarizzazione dell'adiacente magazzino di cui alla particella 4214 sub.1 (lotto n. 1). In particolare, i rispettivi aggiudicatari saranno co-obbligati in solido alla realizzazione del muro, mentre ognuno di essi realizzerà in proprio la finitura con intonaco della parete interna a ciascun immobile.

4.4.2. *Costi di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia:*

Alla luce di quanto sopra indicato, i costi di regolarizzazione edilizia ammontano in complesso a € 1.000,00.

4.4.3. *Conformità catastale:*

Una volta effettuata la chiusura dell'apertura allo stato esistente tra il locale artigianale ed il limitrofo magazzino censito alla particella 4214 sub.1 (lotto n. 1), l'immobile tornerà ad essere conforme alla planimetria depositata agli atti del catasto.

4.4.4. *Costi di regolarizzazione catastale:*

Per quanto sopra, non ve ne sono.

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 |

In atto la riserva idrica posta sotto il pavimento del locale artigianale per cui è perizia (vd. foto 11 in all.09) è posta a servimento anche dell'appartamento (partic. 817/8 e 4214/3 graffate) e del magazzino (partic. 4214/1) costituenti il lotto n.1. Al fine di rendere del tutto indipendenti i due lotti, l'acquirente del lotto n.1 avrà obbligo di distaccare l'impianto di approvvigionamento idrico dell'appartamento e del magazzino dalla cisterna posta sotto il locale artigianale, dotando gli immobili di allaccio alla rete idrica e serbatoi autonomi, così come previsto nella relativa perizia. Dovrà, altresì, essere eliminato ogni altro collegamento e/o diramazione di impianti esistente tra i due lotti, inclusi gli impianti elettrico e quello del gas di città. In particolare, gli allacci ed i contatori elettrico e del metano esistenti serviranno unicamente gli immobili costituenti il lotto n.1, mentre il locale artigianale di cui al presente lotto dovrà dotarsi, a cura e spese del relativo aggiudicatario, di allacci e misuratori propri. I costi delle operazioni appena descritte rimangono a totale carico dei rispettivi acquirenti e devono intendersi inclusi nella riduzione del 15% del valore di stima di cui al paragrafo 8.4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

6.1. Attuali proprietari:

- 1) [REDACTED] per la quota indivisa di 500/1000 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] (vedi sotto), giusto atto di compravendita del 23/12/1986 Rep. n.53031

ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 19/01/1987 Reg. Gen. n.1235 Reg. Part. n.1128 (all.15).

- 2) [REDACTED] per la quota indivisa di 500/1000 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED] (vedi sopra), giusto atto di compravendita del 23/12/1986 Rep. n.53031 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 19/01/1987 Reg. Gen. n.1235 Reg. Part. n.1128 (all.15).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n.5 del 04/04/2003 rilasciata ai sensi della Legge n.724/94 alla ditta [REDACTED] per condonare la demolizione, ricostruzione ed ampliamento abusiva del magazzino allibrato al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 817 sub.2. Risulta trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 02/04/2004 Reg. Gen. n.8056 Reg. Part. n.6312 (all.10)
- 2) Concessione edilizia n.6 del 29/01/2009 (all.11) rilasciata alla ditta [REDACTED] per la variazione della destinazione d'uso con opere da magazzino a locale artigianale per l'imbottigliamento ed il deposito di prodotti alimentari (olio).
- 3) Autorizzazione di agibilità del 19/05/2009 inerente il locale artigianale di cui al presente lotto, u.i.u. censita al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 817 sub.9 (all.12).

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale artigianale a piano terra avente ingresso dalla Via Malfitano n.18. La superficie utile è di circa mq.108,50 (mq.102,60 di superficie principale e mq.5,90 inerenti anti-W.C. e W.C.). L'altezza interna è di ml.3,40. La struttura portante è in parte in c.a. ed in parte in muratura di conci di arenaria. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Naro (AG), al foglio 64 particella 817 sub.9; zona censuaria: 1[^]; categoria: C/3; classe: 4[^]; consistenza 110 m²; superficie catastale: 135 m²; rendita: € 301,09; indirizzo: via Malfitano n.15, piano: T; intestato a: 1) [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Confini: il locale artigianale confina a nord con terrapieno sottostante la Via Gran Priorato, a sud con la Via Malfitano, ad est con il Cortile Malfitano e ad ovest con il magazzino di cui al foglio 64 particella 4214 sub.1 (lotto n.1) in atto comunicante tramite un'ampia apertura da occludere.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Classe energetica: D (attestato di prestazione energetica in all.17).

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Naro adottato con Deliberazione Commissariale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art.19 comma 1 della L.R. n.71/1978 e giusta declaratoria di cui alla delibera C.C. n°19 del 03/06/2010, la particella 817 del foglio di mappa 64 ricade in Zona "A" Centro storico, soggetta in particolare al rispetto dell'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vd. certificato di destinazione urbanistica in all.13 e stralcio delle N.T.A. in all.14).



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Fondazioni:</i> | tipologia: travi rovesce; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti. |
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: in parte pilastri in c.a. ed in parte muratura portante in conci di arenaria; condizioni: sufficienti. |
| <i>Travi:</i> | materiale: c.a.; condizioni: sufficienti. |
| <i>Solai:</i> | tipologia: solaio misto in latero-cemento con travetti prefabbricati in c.a.; condizioni: sufficienti. |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: in parte a tetto ed in parte a terrazza; condizioni: sufficienti. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: a battente con grata in ferro a maglia romboidale; materiale: ferro; condizioni: sufficienti. |
| <i>Porte interne:</i> | tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete. |
| <i>Pareti esterne:</i> | tipologia: tompagnatura in conci di arenaria rivestita di intonaco; coibentazione: inesistente; condizioni: sufficienti. |
| <i>Pavimentazione interna:</i> | materiale: segato di marmo; condizioni: discrete. |
| <i>Rivestimento pareti:</i> | presente solo nei servizi igienici; materiale: piastrelle; condizioni: discrete. |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: saracinesca; materiale: alluminio; condizioni: buone. |

Accessori: *nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del locale artigianale oggetto di perizia è del tipo comparativo diretto, sintetico-monoparametrico, riferito all'unità di consistenza data dal metro quadrato di superficie interna utile o calpestabile.

Il confronto con beni simili a quello oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di accertare quale più probabile valore di mercato unitario € 400,00/mq. La consistenza utile ai fini commerciali è pari a 108,50 mq, quindi il più probabile valore di mercato del locale artigianale oggetto di perizia è dato da:

$$€ 400,00/mq \times 108,50 \text{ mq} = € 43.400,00.$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona e osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.



8.3. Valutazione corpi

A. Locale artigianale a piano terra sito a Naro (AG) in Via Malfitano n°18.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie utile o calpestabile equivalente:

| Destinazione | Superficie utile | Valore unitario | Valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| artigianale | 108,5 mq | € 400,00/mq | €43.400,00 |
| - Valore corpo: | | | € 43.400,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 43.400,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 43.400,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda (mq) | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | locale artigianale | 108,50 | € 43.400,00 | € 43.400,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per adeguamento degli impianti (vd. paragrafo 5) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 6.510,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente: | Nessuno |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|-------------|
| Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni sopra indicate: | € 35.890,00 |
|---|-------------|

Raffadali 20/06/2022

Il perito d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Ragusa

Vincenzo Ragusa



(seguono n°17 allegati con distinta)

ASTE GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott. ssa Rossana Musumeci
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- ALL. 1) Visura catastale storica dell'u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 817 sub.9.
- ALL. 2) Planimetria catastale dell'u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 817 sub.9.
- ALL. 3) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni delle uu.ii.uu. allibrate al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 817.
- ALL. 4) Estratto della mappa catastale.
- ALL. 5) Visura storica al Catasto Terreni di Naro della particella censita al foglio 64 mappale 817.
- ALL. 6) Sovrapposizione della mappa catastale sull'immagine satellitare da Google Earth ed immagine da Google Earth tratte dal portale *www.formaps.it*.
- ALL. 7) Immagine satellitare tratta da Google Earth.
- ALL. 8) Planimetria dello stato di fatto del locale artigianale (scala 1:100).
- ALL. 9) Immagini fotografiche del locale artigianale.
- ALL. 10) Concessione edilizia in sanatoria n.5 del 04/04/2003 con relativi elaborati e nota di trascrizione.
- ALL. 11) Concessione edilizia n.6 del 29/01/2009 (variazione della destinazione d'uso).
- ALL. 12) Autorizzazione di agibilità del 19/05/2009.
- ALL. 13) Certificato di destinazione urbanistica n.7 del 03/02/2021.
- ALL. 14) Stralcio delle N.T.A. (art.7) del vigente P.R.G. di Naro.
- ALL. 15) Titoli e note di trascrizione inerenti i trasferimenti di proprietà.
- ALL. 16) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- ALL. 17) Attestato di prestazione energetica.

