



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

doBank S.p.A. (P. IVA: 02659940239 e c.f.: 00390840239),
nella qualità di mandataria di Unicredit S.p.A.

contro

[REDACTED]

Proc. R.G.E. N° 88/2017

Giudice dell'Esecuzione
Ill.ma Dott.ssa Rossana Musumeci

ELABORATO PERITALE
relativo a: **LOTTO N°01**

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
telefono: 092239453
cellulare: 3382451671
fax: 092239453
email: ing.vincenzoragusa@alice.it
PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu



**Immobile commerciale sito a San Giovanni Gemini (AG) in C/da Puzzillo s.n.c., P.T-1.
Lotto N°01**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile commerciale a piano terra e soppalco a piano primo, con area esterna esclusiva, sito a San Giovanni Gemini (AG), Contrada Puzzillo/Piano di Corte, s.n.c. (planimetrie in all.01).

Identificazione al Catasto dei Fabbricati di San Giovanni Gemini (la documentazione catastale è riportata negli allegati dal n°02 al n°06): intestato a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1, Contrada Puzzillo s.n.c., piano: T-1, foglio 3 particella 461 sub.18 (il locale commerciale vero e proprio) e sub.19 (la corte esclusiva) graffiati, categoria D/8, rendita catastale € 3.682,80 (visura in all.02, planimetria catastale in all.03, elaborato planimetrico con elenco subalterni in all.04, stralcio della mappa catastale in all.05 e visura storica al Catasto Terreni della particella 461 in all.06).

Confina a nord con il sub.8 della stessa particella 461, a est e ad ovest con il sub.11 della medesima particella e, infine, a sud con la S.P. n.26 da cui ha accesso e che collega l'immobile al centro abitato di S.G. Gemini ed al vicino bivio di Tumarrano, e cioè alla S.S. 189 (immagini dall'alto in all.12).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobile ad uso commerciale (foto in all.13) perfettamente rifinito ubicato al piano terra di un più ampio complesso costituito anche da un piano seminterrato (quest'ultimo non oggetto di vendita). Ha struttura in c.a., tompagnatura con doppia fila di laterizi forati ed interposta camera d'aria, copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate. E' fornito di tutti gli impianti, incluso quello di climatizzazione estiva ed invernale, ed è dotato di ampie vetrate con infissi "Metra". E' costituito all'interno da un unico grande locale a pianterreno, cui si aggiungono allo stesso livello un deposito e servizi igienici. L'immobile include anche una piccola superficie soppalcata a primo piano ed un'ampia corte esclusiva prospiciente la S.P. n.26. L'altezza interna netta della zona destinata all'esposizione è di 3,50 metri.

Le superfici utili sono le seguenti: zona espositiva mq.368 (in unico vano a piano terra), deposito a piano terra mq.46, servizi igienici mq.5, deposito su soppalco a primo piano mq.39, scala mq.10,5, balcone mq.12,5 ed area esterna per parcheggio clienti e movimento merci mq.548 (vd. tavole grafiche in all.01).

Caratteristiche zona: commerciale/artigianale, dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola.

3. STATO DI POSSESSO:

Concesso in affitto al Sig [REDACTED]

[REDACTED], giusto contratto di locazione ad uso commerciale del 21/09/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/10/2015 al n.2003 serie 3T con codice identificativo TXE15T002003000NE (all.10).

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: Non ne risulta trascritto alcuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 24/05/2006 Reg. Gen. n.14094, Reg. Part. n.3579, per un montante di €600.000,00, a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede a Palermo. L'ipoteca è iscritta sopra i subb.14-15 della particella 461 da cui derivano per variazione catastale del 04/05/2010 prot. AG0148786 i subb.18-19 oggetto di perizia. A margine della nota risultano i seguenti annotamenti:

- 14/08/2006 ai nn.21702/1605 per erogazione parziale;
- 03/01/2008 ai nn.108/2 per erogazione a saldo.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento Rep. n.1006 del 14/04/2017, a favore di doBank S.p.A. con sede a Verona (c.f.: 00390840239) e contro [REDACTED], trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 27/04/2017 al Reg. Gen. n.6240 Reg. Part. n.5205. Trattasi del pignoramento con il quale ha avuto inizio la presente procedura. Esso grava anche su altri immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 06/07/2006 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 14/07/2006 al Reg. Gen. n.19068 Reg. Part. n.12792. La trascrizione riguarda l'u.i.u. censita con la particella 461 subb.14-15 graffati, da cui deriva per variazione catastale l'immobile pignorato (subb.18-19 graffati).
- Concessione Edilizia n.976 del 02/12/2002 trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 13/12/2002 al Reg. Gen. n.23252 Reg. Part. n.20408. La trascrizione riguarda le particelle di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, censite al Catasto Terreni di S.G. Gemini al foglio 3 mappali 141, 224, 328, 329 (visure storiche di dette particelle e della particella 381 in all.14). Si evidenzia che l'attuale particella 461 (ente urbano di mq.4810) è costituita dalle particelle 224 (mq.1890), 328 (mq.1700), 329 (mq.70), 381 (mq.1150) e che quest'ultima deriva dal mappale 141.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*



contro: [REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

L'immobile oggetto di vendita è conforme alla Concessione Edilizia n.1034/2003 (all.07) rilasciata dal Comune di San Giovanni Gemini in data 04/03/2004 come variante in corso d'opera alla C.E. n.976/2002 del 02/12/2002. La scansione completa degli elaborati facenti parte della C.E. n.1034/2003 è disponibile solo su CD-ROM.

Per lo stesso immobile è stata anche rilasciata l'Autorizzazione all'agibilità per l'uso commerciale n.21 del 19/10/2015 (all.08).

4.3.2 Costi di sanatoria edilizia

Nessuno.

4.3.3. Conformità catastale e costi di regolarizzazione per eventuali difformità

L'immobile è conforme agli atti catastali.

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 Attuale proprietario:

- **dal 19/05/2006 a tutt'oggi** [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000), in forza di Atto di compravendita del 19/05/2006 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, trascritto in data 24/05/2006 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento Reg. Gen. N.14093 Reg. Part. n.9400. Tale atto di compravendita riguarda l'u.i.u. censita con la particella 461 subb.14-15 graffiati, da cui deriva per variazione catastale l'immobile pignorato (subb.18-19 graffiati).
Il dante causa [REDACTED] è la ditta "[REDACTED]", la quale ha edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia sul lotto di terreno costituito dalle particelle distinte al Catasto Terreni di San Giovanni Gemini al foglio 3 mappali 141 (mq.2000), 224 (mq.1890), 328 (mq.1700), 329 (mq.70), giusta C.E. n.976 del 02/12/2002 e successiva variante di cui alla C.E. n.1034 del 04/03/2004 rilasciate dal Comune di S.G. Gemini.
Si evidenzia che la particella 141 (mq.2000) è stata frazionata nei mappali 325 (mq.300), ancora esistente (vedasi mappa catastale) e non oggetto di pignoramento, e 324 (mq.1700), quest'ultimo a sua volta soppresso e passato per frazionamento nelle particelle 382 (mq.550), già 324/b, ancora esistente (vedasi mappa catastale) e non oggetto di pignoramento, e 381 (mq.1150).
Detta particella 381 ha costituito insieme alle particelle 224, 328, 329, l'ente urbano particella 461 in cui si trovano i subb.18-19 oggetto di pignoramento. Il relativo tipo mappale reca data 06/07/2004 e prot. n.AG0136742.



6.2 Precedenti proprietari:

- “[REDACTED]”, per edificazione sulle particelle distinte al Catasto Terreni di San Giovanni Gemini al foglio 3 mappali 141 (mq.2000), 224 (mq.1890), 328 (mq.1700), 329 (mq.70). E precisamente:
 - **dal 25/02/1999** la particella 141 (mq.2000) è appartenuta per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) [REDACTED]” giusto atto di compravendita del 25/02/1999 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, trascritto in data 15/03/1999 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento Reg. Gen. n.4133 Reg. Part. n.3654;
 - **dal 30/04/1980 al 25/02/1999** la stessa particella 141 è appartenuta per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) in comunione legale dei beni [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 30/04/1980 ai rogiti del Notaio Giuseppe Saieva, trascritto in data 07/05/1980 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento al Reg. Gen. n.7856 Reg. Part. n.7066. La vendita è avvenuta da potere di [REDACTED];
 - **dal 29/11/2002** le particelle 328 (mq.1700) e 329 (mq.70), già costituenti insieme la particella 225 (mq.1770), sono appartenute per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) alla ditta “[REDACTED]” giusto atto di compravendita del 29/11/2002 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, trascritto in data 16/12/2002 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento Reg. Gen. n.23384 Reg. Part. n.20521;
 - **dal 30/04/1980 al 29/11/2002** la particella 225 (mq.1770) è appartenuta per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) quale bene personale a [REDACTED] in forza di atto di divisione del 30/04/1980 ai rogiti del Notaio Giuseppe Saieva, trascritto in data 07/05/1980 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento al Reg. Gen. n.7855 Reg. Part. n.7065;
 - **dal 29/11/2002** la particella 224 (mq.1890) è appartenuta per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) alla ditta “[REDACTED]” giusto atto di compravendita del 29/11/2002 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, trascritto in data 16/12/2002 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento Reg. Gen. n.23386 Reg. Part. n.20523;
 - **dal 15/01/1996 al 29/11/2002** la medesima particella 224 è appartenuta per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) quale bene personale a [REDACTED], giusto verbale di pubblicazione di testamento olografo del 21/03/1996 ai rogiti del Notaio Enrico Maccarrone, *de cuius* il coniuge [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n.1034/2003 (all.07) rilasciata dal Comune di San Giovanni Gemini in data 04/03/2004 come variante in corso d'opera alla C.E. n.976/2002 del 02/12/2002. La scansione completa degli elaborati facenti parte della C.E. n.1034/2003 è disponibile solo su CD-ROM).
- Autorizzazione all'agibilità per l'uso commerciale n.21 del 19/10/2015 (all.08).



Descrizione dell'immobile di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile commerciale a piano terra e soppalco a piano primo, con area esterna esclusiva, sito a San Giovanni Gemini (AG), Contrada Puzzillo/Piano di Corte, s.n.c..

Immobile ad uso commerciale (foto in all.13) perfettamente rifinito ubicato al piano terra di un più ampio complesso costituito anche da un piano seminterrato (quest'ultimo non oggetto di vendita). Ha struttura in c.a., compagnatura con doppia fila di laterizi forati ed interposta camera d'aria, copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate. E' fornito di tutti gli impianti, incluso quello di climatizzazione estiva ed invernale, ed è dotato di ampie vetrate con infissi "Metra". E' costituito all'interno da un unico grande locale a pianterreno, cui si aggiungono allo stesso livello un deposito e servizi igienici. L'immobile include anche una piccola superficie soppalcata a primo piano ed un'ampia corte esclusiva prospiciente la S.P. n.26. L'altezza interna netta della zona destinata all'esposizione è di 3,50 metri.

Le superfici utili sono le seguenti: zona espositiva mq.368 (in unico vano a piano terra), deposito a piano terra mq.46, servizi igienici mq.5, deposito su soppalco a primo piano mq.39, scala mq.10,5, balcone mq.12,5 ed area esterna per parcheggio clienti e movimento merci mq.548 (vd. tavole grafiche in all.01).

Identificazione al Catasto dei Fabbricati di San Giovanni Gemini (la documentazione catastale è riportata negli allegati dal n°02 al n°06): intestato a [REDACTED] con sede in San Giovanni Gemini, cod. fisc./partita IVA: 02387710847, proprietà per 1/1, Contrada Puzzillo s.n.c., piano: T-1, foglio 3 particella 461 sub.18 (il locale commerciale vero e proprio) e sub.19 (la corte esclusiva) graffati, categoria D/8, rendita catastale € 3.682,80 (visura in all.02, planimetria catastale in all.03, elaborato planimetrico con elenco subalterni in all.04, stralcio della mappa catastale in all.05 e visura storica al Catasto Terreni della particella 461 in all.06).

Confina a nord con il sub.8 della stessa particella 461, a est e ad ovest con il sub.11 della medesima particella e, infine, a sud con la S.P. n.26 da cui ha accesso e che collega l'immobile al centro abitato di S.G. Gemini ed al vicino bivio di Tumarrano, e cioè alla S.S. 189 (immagini dall'alto in all.12).

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica (all.11) redatto in data 19/09/2015 dal Geom. Antonino Lo Sardo (n.6714 dell'albo regionale dei certificatori). Da tale attestato, fornito in copia al perito dall'esecutato [REDACTED], risulta che l'immobile è di classe "A" con prestazione energetica globale raggiungibile 7,37 kWh/mc anno.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni Gemini, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto del Dirigente Generale n°942/DRU del 31/07/2003 e ss.mm.ii., l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "D" destinata ad impianti per attività commerciali, produttive industriali ed artigianali (vedasi in all.09 il certificato di destinazione urbanistica n°20/18 del 05/06/2018 rilasciato dal Comune di San Giovanni Gemini).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: reticolo di travi; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pilastri in c.a.; 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 piana ed in parte a falde inclinate; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	in alluminio e vetri del tipo "Metra"; condizioni: eccellenti.
<i>Porte interne:</i>	in legno; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: compagnatura con muratura di laterizi forati disposti in doppia fila, intonacate e colorate; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle in gres; condizioni: buone.
<i>Rivestimento pareti:</i>	piastrelle presenti solo nei servizi igienici; condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta a due ante con maniglione antipanico; materiale: alluminio e vetri del tipo "Metra"; condizioni: eccellenti.

Accessori: Nessuno.



contro: [REDACTED]

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 dell'immobile oggetto di perizia è del tipo comparativo diretto, sintetico-monoparametrico, riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie interna lorda. 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 definire quale più probabile valore di mercato unitario € 1.200,00/mq. La consistenza utile ai fini della formazione del prezzo è pari a quella interna lorda relativa alla zona espositiva, pari a mq.368, oltre al 50% della superficie di depositi e servizi igienici, cioè mq.90,0 x 0,5= mq.45 ed al 10% di scala e balcone, cioè mq.23,0 x 0,1= mq.2,3. Pertanto, la superficie totale è di mq.481,00.

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile commerciale di Contrada Puzzillo è di:

$$€ 1.200,00/mq \times 481 \text{ mq} = € 498.360,00.$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona; indagine di mercato all'uopo condotta.

8.3. Valutazione corpi

A. Immobile commerciale sito a San Giovanni Gemini (AG) in C/da Puzzillo s.n.c., P.T-1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
commerciale	481,00 mq	€ 1.200,00/mq	€ 498.360,00
- Valore corpo:			€ 498.360,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 498.360,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 498.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile commerciale	481,00	€ 498.360,00	€ 498.360,00

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:

- € 74.754,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vd. paragrafo 4.3.2):

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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

€ 423.606,00

Raffadali, li 03/09/2019

Il perito Ing. Vincenzo Ragusa

Vincenzo Ragusa



(seguono n°14 allegati con distinta)



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/



Firmato Da: RAGUSA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1272663bba132d932e404b9b57134fb2