

Esecuzione Forzata

promossa da:

FINO SECURITISATION S.r.l.

contro

“A”

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Lampedusa e Linosa (AG)

N. Gen. Rep. 135/21

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Avv. Rita Pitruzzella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1698°
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTFNC76M20G273D

Con studio in Favara (AG), via Luigi Pirandello n.63
PEC: francescocastelluccio@ingpec.eu

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**Beni in Lampedusa E Linosa (Agrigento) Via Roma 45-47
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile adibito a disco-bar, sito in Lampedusa e Linosa (Agrigento), località Lampedusa, Via Roma n.45-47.

L'immobile è composto da n.1 vano principale (sala), n.1 soppalco sui lati Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest del vano principale, n. 4 vani WC (di cui n. 3 con antibagno e n.1 con accesso disabili), n.1 laboratorio gelateria (dismesso), n.1 ripostiglio (ex cucina), n.1 laboratorio pasticceria (dismesso).

L'immobile è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **564,83**.

L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lampedusa e Linosa (AG), al foglio 18, mappale 34, subalterno 8, categoria C/1, classe 4, superficie catastale 459 mq, è posto al piano T,
- rendita: € 15.337,37,
- scheda catastale registrata all'UTE con prot.AG0100505 del 12/06/2024.

Coerenze:

- Nord-Est: Altra proprietà (sub 11)
- Sud-Est: Via Roma
- Sud-Ovest: Altra proprietà (sub 12) e via Trapani
- Nord Ovest: cortile interno su via Trapani

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico commerciale (di pregio) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi normali (al di fuori della zona pedonale nelle traverse limitrofe).

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), campo da calcio (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), supermercato (ottimo), vigili del fuoco (ottimo).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali e residenziali.

Non presenta centri limitrofi essendo un'isola. I centri più vicini sono Porto Empedocle, raggiungibile in nave o aliscafo, Catania e Palermo, raggiungibili in aereo.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

- Spiaggia e isola dei Conigli.
- Grotta del Bue Marino.
- Cala Creta.
- Faro di Capo Grecale..
- Cala Pulcino.
- Cala Croce,
- Cala Tabaccara,
- Centro di Recupero Tartarughe e Fauna Selvatica.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- Museo archeologico delle Pelagie,
- Santuario di Nostra Signora di Lampedusa,
- Archivio storico di Lampedusa.

Giudice Dott. Matteo De Nes

CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Collegamenti pubblici (km): aeroporto (1),
porto (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "B" in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di €24.000,00/anno, stipulato con "A" in data 01/06/2021, con prima scadenza in data 31/05/2027, registrato ad Agrigento in data 04/06/2021, ai nn. 001444 - serie 3T.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:* **Nessuna**

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 **BANCO DI SICILIA S.P.A., contro "C" (e "A" quale debitore non datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Rosario Marsala in data 24/06/2005, ai nn. 47957/19959, iscritta ad Agrigento in data 25/06/2005, ai nn. 4135/15696.

- importo ipoteca: €450.000,00

- importo capitale: €300.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, a favore di SPV "Fino 1 Secutisation S.r.l. e per essa della doValue S.p.a." contro "A", a firma di Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Agrigento in data 03/11/2021, ai nn. 1949/2021, trascritto ad Agrigento in data 22/11/2021 ai nn. 17766/20701.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto di citazione derivante da domanda giudiziale - dichiarazione di annullamento atti a favore di "D" contro "A", a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento in data 29/06/2023, ai nn. 21010, trascritto ad Agrigento in data 30/06/2023, ai nn. 10733/12491.

Con l'annotazione dell'atto di citazione si richiede la nullità dell'atto di vendita del 01/08/2005, a firma del Notaio Rosario Marsala, rep.48067/20013, trascritto ad Agrigento in data 09/08/2005, ai nn. 20305/13031, stipulato tra "A" e "C", per mancato pagamento dell'intero prezzo di vendita, con conseguente restituzione del bene oggetto di esecuzione a "D".

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1942, come rilevabile dall'orto-foto del 1942, foglio 265, fotogramma 44 dell'Istituto Geografico Militare (allegato Foto - Foto 1), quindi regolare nonostante sia sprovvisto di titolo edilizio. Sono stati rilevati altresì una P.E. di sanatoria edilizia in base all'art.13 della L.R. 47/85, per lavori di cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile sito in via Roma 45/47, oltre ad autorizzazione del Genio Civile di Agrigento relativa alla costruzione del soppalco insistente nello stabile. L'immobile è provvisto di certificato di agibilità.

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

La scheda catastale risulta aggiornata allo stato di fatto, rilevato e reso graficamente durante le operazioni peritali.

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
Ulteriori avvertenze: Non è presente l'attestato di prestazione energetica degli immobili, sarà considerato un costo di € 300,00, per la redazione dello stesso in fase di vendita.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" proprietario dal 01/08/2005 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Marsala, in data 01/08/2005, ai nn. 48067/20013, trascritto ad Agrigento in data 11/08/2005, ai nn. 20305/13031.

6.2 Precedenti proprietari:

"C" proprietario da data antecedente il ventennio al 01/08/2005, in forza di divisione immobiliare a firma di Notaio Francesco D'Angelo, in data 24/07/1989, ai nn. rep.95996, trascritta ad Agrigento in data 09/08/1989, ai nn. 15176/13555.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Sanatoria edilizia di cui all'art.13 L.47/85 e relativo cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile sito in via Roma 45/47, intestata a Comune di Lampedusa e Linosa (AG). La domanda di autorizzazione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) è stata presentata in data 26/07/1996 al n. prot.5680. L'autorizzazione è stata rilasciata in data 15/11/1996, al n. prot.7993. L'agibilità è stata rilasciata in data 25/11/1996, al n. prot. 11814. Riferito limitatamente a: La pratica si riferisce al soppalco interno all'immobile.

Il fabbricato non possiede titolo edilizio, ma risulta regolare, essendo stato costruito in data anteriore al 1942, così come verificabile nell'orto foto IGM del 1942 precedentemente citata, quindi se ne è accertata l'esistenza prima di tale data e dell'entrata in vigore del Programma di Fabbricazione del Comune di Lampedusa e Linosa del 1952.

Descrizione Locale disco-bar di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile adibito a disco-bar, sito in Lampedusa e Linosa (Agrigento), località Lampedusa, Via Roma n.45-47.

L'immobile è composto da n.1 vano principale (sala), n.1 soppalco sui lati Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest del vano principale, n. 4 vani WC (di cui n. 3 con antibagno e n.1 con accesso disabili), n.1 laboratorio gelateria (dismesso), n.1 ripostiglio (ex cucina), n 1 laboratorio pasticceria (dismesso).

L'immobile è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **564,83**.

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lampedusa e Linosa (AG), al foglio 18, mappale 34, subalterno 8, categoria C/1, classe 4, superficie catastale 459 mq, è posto al piano T,
- rendita: € 15.337,37,
- scheda catastale registrata all'UTE con prot.AG0100505 del 12/06/2024.

Coerenze:

- Nord-Est: Altra proprietà (sub 11)
- Sud-Est: Via Roma
- Sud-Ovest: Altra proprietà (sub 12) e via Trapani
- Nord Ovest: cortile interno su via Trapani

L'edificio è stato costruito nel ante 1942, ristrutturato alla fine degli anni 90 e costantemente manutentato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 45-47 di via Roma di interno, ha un'altezza interna variabile da circa 2,50 m per i locali Wc ai circa 10 m della sala.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera del Consiglio comunale n. 18 del 01/02/2012, con presa d'atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente, giusto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n.760/2010 e n.538/2011, l'immobile è identificato nella zona B edificabile

Norme tecniche ed indici: - Indice di edificabilità: 4mc/mq;

- Tipi edilizi: case isolate o a schiera;
- Distanza minima fra pareti finestrate di fabbricati: 10mt;
- Distanza minima dal confine: variabile ma non inferiore a 5mt;
- N. max di piani fuori terra: n.2;
- Costruzioni accessorie non ammesse.

Nel Piano Regolatore adottato: in forza di delibera del Commissario ad ACTA con i poteri del Consiglio Comunale n. 03 del 11.03.2021 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Indice di densità fondiaria: 5mc/mq

- Tipi edilizi: case isolate o a schiera;
- Distanze minima fra pareti finestrate di fabbricati: 10m;
- Distanza minima dal confine: non inferiore a m. 5;
- Distanza minima assoluta: 5m;
- Altezza massima: 8 m;
- Altezza media: 7 m;
- N. max piani fuori terra: 2;
- Indice di copertura: 2/3 della superficie del lotto;
- Costruzioni accessorie non ammesse.

Si specifica altresì che altri condizionamenti sono.

- Nulla osta L29/06/1939 n.1947: vincolo paesaggistico BB.CC.AA., imposto con D.A. del 12/07/1983, pubblicato nella GURS n.40 del 17/09/1983;
- Vincolo sismico: D.P.C.M n 3274 del 20/03/2003;
- Zona TCS (P03-C1) del Piano Paesaggistico delle Isole Pelagie, D.A. 18/ del 27/11/2013.

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala	Sup. reale lorda	288,30	1,00	288,30
Laboratorio pasticceria	Sup. reale lorda	19,20	1,00	19,20
Ripostiglio (ex cucina)	Sup. reale lorda	40,68	1,00	40,68
Laboratorio gelateria	Sup. reale lorda	22,92	1,00	22,92
Wc	Sup. reale lorda	6,47	1,00	6,47
Wc	Sup. reale lorda	5,45	1,00	5,45
Wc	Sup. reale lorda	4,67	1,00	4,67
Wc disabili	Sup. reale lorda	5,46	1,00	5,46
Soppalco	Sup. reale lorda	171,68	0,50	85,84
	Sup. reale lorda	564,83		478,99

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: ottime.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: legno, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: Soppalco.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: legno, ubicazione: interna, servo-scala: assente, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: soppalco.

Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni piетrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattoni di pietra, condizioni: ottime.
- Pavim. Interna:* materiale: cotto, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: porzione dell'immobile su via Roma.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: porzione dell'immobile su via Trapani e sul cortile interno.
- Rivestimento:* ubicazione: bagni, ripostiglio, laboratorio pasticceria, laboratorio gelateria, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: legno, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: soppalchi.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente alle porte
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente alle finestre
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: ottime.
- Impianti:*
- Antincendio:* tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:*Nessuno*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetica comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona di interesse. L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI, relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento in riferimento al comune di Lampedusa e Linosa (AG).

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, procedure esecutive su immobili simili nel comune di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Lampedusa e Linosa,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Lampedusa e Linosa (AG),
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- Perizie estimative relative a procedure esecutive del Tribunale di Agrigento nel territorio di Lampedusa e Linosa (AG), località Lampedusa (55/2011 RGE, 175/2019 RGE):
 - prezzo medio di vendita dei locali commerciali €/mq 1.895,00
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) zona B3 Centrale via Roma, Ariosto, via Turati, Belvedere, Madonna, lungomare Rizzo, piazza Brignone, piazza Garibaldi
 - prezzo medio di vendita locali commerciali €/mq 1.600,00
- Borsino immobiliare.
 - prezzo medio di vendita locali commerciali €/mq 1.426,00

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati e viene restituito di seguito al punto 8.3.A dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale disco-bar

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- posizionamento favorevole al commercio: zona centrale ad alto potenziale 1,50
- traffico: assente (area pedonale) 1.10
- urbanizzazione ed arredo urbano: ottimo 1,10
- parcheggi: normali 1,00

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



- stato locativo: con contratto di 6+6 anni con avviamento commerciale 0,70
- età dell'immobile: oltre i 40 anni in buono stato 1,00
- stato di conservazione: ristrutturato 1,05
- servizi igienici: quadrupli 1,05
- condizionamento o riscaldamento: assente 0,95
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,00
- luminosità: mediamente luminoso 1,00
- ampiezza dei soffitti: elevata (oltre 4,5m) 1,05
- presenza accesso carrabile lato strada: si 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

	1,467
Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:	€/mq 2.406,36
Superficie commerciale equivalente:	mq 478,99

- Valore corpo:	€ 1.152.626,68
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.152.627,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.152.627,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale disco-bar	564,83	€ 1.152.627,00	€ 1.152.627,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 172.894,05
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 300,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 979.432,95

Favara li 14/08/2024

Il CTU
 Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Giudice Dott. Matteo De Nes
 CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

