
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

XXXXXXXX

XXXXXXXX

XXXXXXXX

XXXXXXXX

XXXXXXXX

Intervenuti

N. Gen. Rep. **160/2018** R.G. Es

Giudice **Dr.ssa Domenica SPANO'**

**Magazzino a piano terra
in CANICATTI' via Cherubini snc.**

Lotto N. 4

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*

Immobile in Canicatti via Cherubini snc
Lotto n.4
F. 71 part.15 sub 27 magazzino sito al piano terra Via Cherubini snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **magazzino** posto al piano terra di un fabbricato sito in Canicatti con accesso dalla Via Cherubini snc.

Il magazzino a piano terra confina a Nord-Ovest con altro fabbricato, a Nord-Est con spazio esterno, a Sud-Est con proprietà stesso fabbricato xxxxxxxx ed altri ed a Sud-Ovest con Proprietà xxxxxxxxx.

L'immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Canicatti:

A) - al foglio **n. 71 part. 15 sub 27**, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 42 mq, superf. catast. mq 47 Rendita € 227,76 via Cherubini snc piano terra con dati derivanti da variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350171 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20870.1/2009) (vedi visura catastale storica in ALL.1).

L'immobile risulta intestato dal 17/11/2009 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da atto del 25/09/2007 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio n.70337- Divisione- Rettifica trascrizione n. 2369/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 18979.2/2007 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 23/10/2007.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

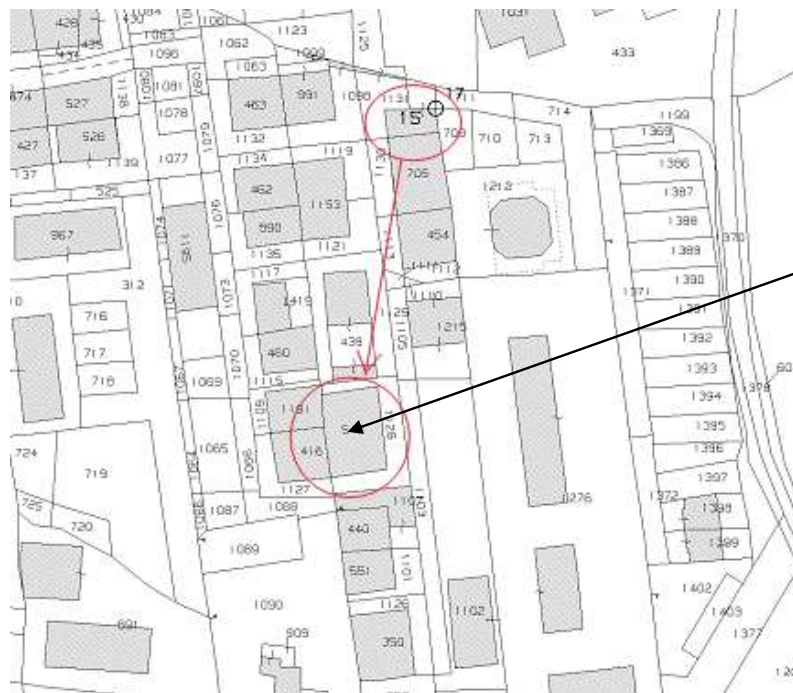
SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITI DI CUI:

- CHE **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 2) COME E'VISIBILE DALLA PLANIMETRIA RIPORTATA AL QUESITO N.3

SI RILEVA, INOLTRE, LA NON RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 3) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 4) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mappa catastale

- **A)** Il magazzino utilizzato come deposito è ubicato al piano terra ed ha accesso da apertura sita sulla traversa di via Cherubini snc (v.foto n.1). E' costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 4,00 e lungo ml 10,60. Ha pareti e soffitto rifinite con intonaco cementizio e pavimento del tipo industriale (v. foto nn 2-3). La parte retrostante del locale a quota di ml. 1,50 dal pavimento ha accesso diretto al vano scala condominiale tramite gradini e porta di ridotte dimensioni (v.all.4)



Foto n.1



Foto n.2



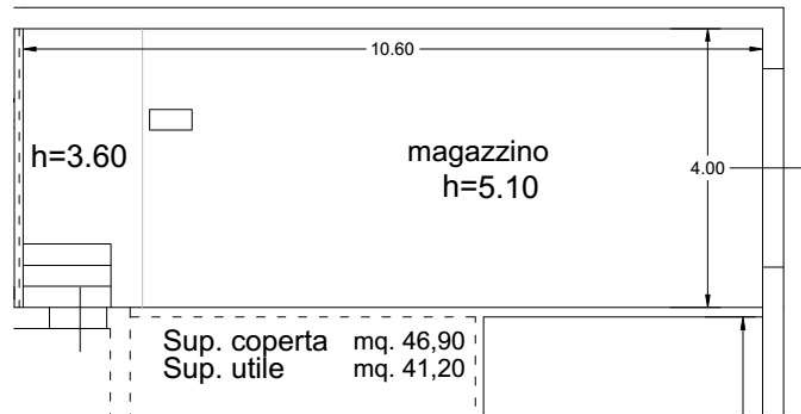
Foto n.3



Foto n.4

Il magazzino è dotato di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile netta è pari a mq 41,20 e l'altezza netta è pari a ml 5,10. La superficie coperta lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 46,90**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 5.

UNITA' IMM. A P. TERRA (SUB 27)



CARATTERISTICHE IMMOBILI

MAGAZZINO SUB 27

- Fondazioni:* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture Verticali:* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai:* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:* tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni sufficienti
- Scale:* ---
- Infissi esterni:* tipologia: saracinesca materiale: ferro - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente materiale: alluminio – condizioni: sufficienti
- Pareti esterne:* materiale: conci di tufo arenario , rivestimento: intonaco civile , condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento tipo industriale. condizioni: medie. –.
- Pareti interne:* rivestimento: intonaco cementizio, condizioni: medie.
- Impianti:* idrico ed elettrico - Conformità: ---
- Caratteristiche Della zona :* Semicentrale, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) - al foglio n. 71 part. 15 sub 27, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 42 mq, superf. catast. mq 47 Rendita € 227,76 via Cherubini snc piano terra con dati derivanti da variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350171 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20870.1/2009) (vedi visura catastale storica in ALL.1).

L'immobile risulta intestato dal 17/11/2009 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da atto del 25/09/2007 Pubblico Ufficiale xxxxxxx [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio n.70337- Divisione- Rettifica trascrizione n. 2369/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 18979.2/2007 Repertorio P.I. di Agrigento in atti dal 23/10/2007.

In precedenza l'immobile da cui l'odierno subalterno deriva vale a dire il sub 11 e il sub 20 (ex sub 14) era intestato [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto di divisione del 10/02/2005 in notaio xxxxxx e successivo atto di rettifica del notaio xxxxxxx del xxxxxx.

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE :

- **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 2) COME E'VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 6, SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO

MAGAZZINO P.T. PART.15 SUB 27

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE EVENTUALI DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

UNITA' IMM. A P. TERRA (SUB 27)



== NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

4. STATO DI POSSESSO:

IL cespite in questione risulta nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. xxxxxxxx (esecutato).

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N° 4

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **magazzino** a piano terra con accesso dalla via Cherubini snc.

Il magazzino a piano terra, utilizzato come deposito, è costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 4,00 e lungo ml 10,60, confina a Nord-Ovest con altro fabbricato, a Nord-Est con spazio esterno, a Sud-Est con proprietà stesso fabbricato xxxxxx ed altri ed a Sud-Ovest con Proprietà xxxxxxxx.

E' censito in catasto al foglio **n. 71 part. 15 sub 27**, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 42 mq, superf. catast. mq 47 Rendita € 227,76 via Cherubini snc piano terra.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. E' stato realizzato con concessione edilizia n. 177/2010 rispetto alla quale presenta difformità regolarizzabili (diversa destinazione d'uso). La superficie vendibile è pari a **mq 46,90**.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 19.371,30

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Silvio Scaglia in Agrigento si legge:

- L'immobile oggetto di pignoramento, censito al F. 71 particella 15 sub 27 si appartiene, nella quota di 1000/1000 in piena proprietà al [REDACTED]

L'unità immobiliare deriva dalla variazione della destinazione del 17/11/2009 n. AG0350171 giusta soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 71 particella 15 sub 11 e sub 20 ex sub 14.

Le originarie unità immobiliari F.71 part. 15 sub 11 e sub 14 gli erano pervenute per averle adottate in forza dell'atto di divisione del 10/02/2005 repertorio n. 61189 trascritto il 10/02/2005 ai nn°3689/2396 e successivo atto di rettifica del 25/09/2007 ai rogiti del Notaio [REDACTED] repertorio 70337 raccolta 23509, trascritto il 19/10/2007 ai nn° 27879/18979 con il quale, in seguito ad una più esatta misurazione e diversa distribuzione dei vani terrani, il predetto sub 14 di mq 50 è stato soppresso e sostituito dal sub 20.

Il predetto atto di divisione e successiva trascrizione in rettifica, scioglievano la comunione tra il predetto sig. xxxxxxx e i sigg. xxxxxxx e xxxxxxx che si era generata per aver costruito il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di che trattasi, su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 71 particella 15 (ex 15b) di are 5.70, che si apparteneva ai predetti signori, per la quota di 1/3 ciascuno.

Detto appezzamento di terreno era pervenuto ai predetti condividenti nella maniera seguente:

a) Per la quota di 6/9 indivisi (ovvero 2/3) ai [REDACTED] e per la quota di 3/9 indiviso (ovvero 1/3) [REDACTED] mediante l'atto notarile pubblico di compravendita del xxxxxxx ai rogiti del Notaio [REDACTED] Repertorio 26182 trascritto il xxxxxx ai nn° 15438/15171, da potere del sig. [REDACTED]

b) In seguito, [REDACTED] donava la sua quota pari a 2/9 indivisi ai [REDACTED] in forza dell'atto notarile pubblico del xxxxxxx ai rogiti del notaio [REDACTED] repertorio 837, trascritto il 13/10/1977 ai nn° 15953/14762.

Pertanto al momento delle divisioni i signori xxxxxxx, xxxxxx e xxxxxxx erano comproprietari degli immobili costruiti sul predetto appezzamento di terreno per la quota di 1/3 ciascuno.

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ---
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuna**

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione agli atti e dal certificato notarile allegato agli atti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 20/01/2011 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio 75076 raccolta 26928, iscritta in data 26/01/2011 ai nn° 1825/159 a favore de [redacted]

e contro [redacted]

detta formalità risulta iscritta anche contro [redacted]

[redacted] in qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un montante ipotecario di € 600.000,00 ed un capitale mutuato di € 400.000,00 che grava sull'immobile del presente lotto censito in catasto al F. 71 particella **15 sub 27** di proprietà di xxxxxxxx ed altri immobili.

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2018, repertorio 1876/2018 trascritto il 06/07/2018 ai nn° 10964/9232 a favore [redacted]**

e contro xxxxxxxx

[redacted] **che grava sulle unità censuarie oggetto di esecuzione.**

- Altre trascrizioni: -----

3) Difformità urbanistico edilizie:

Sono presenti, difformità urbanistiche rispetto a quanto autorizzato relative alla diversa destinazione d'uso (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi previsti per regolarizzazione € **2500,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità catastali:

Non sono presenti difformità catastali. Necessita, soltanto, effettuare la rettifica cartografica (di cui al punto 1) con l'esatta indicazione in mappa del numero particellare

Costi previsti per regolarizzazione € **500,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 20/12/2023 all'U.T.C. di Canicatti apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n.7).

Si è riscontrato che il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso i proprietari delle unità immobiliari hanno presentato istanza di sanatoria ottenendo le relative concessioni edilizie in sanatoria.

Nello specifico:

- Il magazzino in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso l'allora [redacted] presentavano in data 30/09/1986 richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n. 3171-2/86 (unificata con le P.E 3171-1/86, 3171-3/1986, 3171-4/86) ottenendo in data 28/07/2010 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 177/2010 intestata all'attuale proprietario xxxxxxxx (v.all.8).

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 177/2010 relativa al magazzino censito in catasto al Foglio 71, particella 15 sub 27 (ed altro magazzino di cui al sub 26) (in all 9) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- **In relazione al magazzino a piano terra censito in catasto al sub n. 27 non si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 10 sotto riportata in formato ridotto. Si rileva, inoltre che l'immobile, urbanisticamente ha destinazione d'uso artigianale – C/3 mentre di fatto e catastalmente (dal 01/06/2010) ha destinazione d'uso di magazzino/deposito - C/2.**

Pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, per l'immobile di cui al sub 27 dovrà essere presentata una pratica SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso.

Tenuto conto degli oneri da versare a titolo oblazione, degli oneri amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad € 2.500,00.

A) MAGAZZINO P.T. PART. 15 SUB 27

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. N. 177/2010

UNITA' IMM. A P. TERRA (SUB 27)



==== NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 250,00**
 - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----
 - Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----
- Eventuali cause in corso: -----
- Esistenza di regolamento condominiale trascritto: ----

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "*stima sintetica comparativa parametrica semplificata*", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio.

A) Magazzino a piano terra F.71 part 15 sub 27

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Magazzino	mq	46,90	1	46,90
Superficie vendibile				46,90

12.4 Valutazione immobile A Lotto N° 4

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A) **Magazzino a piano terra F.71 part 15 sub 27**

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana similari a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 11). Lo stesso propone per la zona indicata con codice D1 con tipologia edilizia prevalente "abitazioni di tipo economico" a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie "box" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 350,00 e 510,00. Tenuto conto delle rifiniture, dello stato conservativo medio, delle dimensioni che rendono suscettibile il cespite ad essere utilizzato come magazzino/deposito e della notevole altezza superiore si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore parametrico leggermente superiore a quello massimo pari ad **€/mq 530,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Magazzino part. 15 sub 27	mq 46,90	€/mq 530,00	€ 24.857,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 24.857,00
- Riduzione del valore			
Per assenza di garanzia da vizi occulti			
Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata			
Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato			€ 2.485,70
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica			€ 2.500,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale			€ 500,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI			€ 5.485,70
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 19.371,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 19.371,30

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica magazzino F. 71 part 15 sub 27;
- 2) Planimetria catastale magazzino piano terra F. 71 part 15 sub 27;
- 3) Ortofoto satellitare;
- 4) Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto magazzino sub 27 redatta dal sottoscritto;
- 6) Planimetria magazzino con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 7) Richiesta atti al Comune di Canicatti;
- 8) Concessione Edilizia in sanatoria n. 177-2010;
- 9) Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 177-2010;
- 10) Planimetria magazzino con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 11) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 12) Documentazione fotografica;
- 13) Verbale di sopralluogo.