

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 83/2020 R. G.
PROMOSSA DA

Creditore:

(Rappresentato da avv. Sedita G.)

Creditore Intervenuto:

(Rappresentato da avv. Panini G.)

Contro

Debitore:

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: Ing. Maddalena Vicari C.F. VCRMDL82S50E57RQ Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A2107 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento Con Studio in Licata via G. di Vittorio n. 46 Tel. 3735193569 Email: maddavicari@yahoo.it Pec: maddalena.vicari@ingpec.eu
Perizia Lotto 1	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue



Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	3
3	QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali	4
3.1	Diritto reale pignorato.....	4
3.2	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali	4
3.3	Formazione dei lotti	6
4	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
4.1	Individuazione del bene oggetto della vendita.....	8
4.2	Descrizione materiale del lotto 1	8
4.3	Millesimi di parti comuni.....	16
4.4	Calcolo della superficie commerciale	16
4.5	Descrizione del segmento di mercato interessato	17
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.	18
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	18
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	18
5.3	Variazioni dati identificativi	18
5.4	Differmità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	19
5.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate	20
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	20
7	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto	20
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	21
8.1	Attuale proprietario intero stabile	21
8.2	Precedenti proprietari intero stabile	21
9	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	21



9.1	Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.....	21
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	22
9.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.	22
10	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	23
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	23
12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.	23
12.1	Certificato di destinazione Urbanistica	26
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso	26
13.1	Spese di gestione.....	26
13.2	Eventuali procedimenti in corso	26
14	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	26
14.1	Criteri di stima	26
14.2	Stima dell’immobile.....	27
14.3	Adeguamenti e correzioni di stima	32
14.4	Prezzo a base d’asta del lotto	32
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	33
	Allegati.....	33



1 **PREMESSA**

Con ordinanza dello 07/12/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. Bonsangue nominava la sottoscritta Ing. Maddalena Vicari, libero professionista con Studio in Licata, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. A2107 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 952, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. SEDITA G. in cui compare anche la società [REDACTED] come creditore intervenuto contro [REDACTED] in liquidazione con sede in Agrigento. La sottoscritta depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 20/21/2021, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

La scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.. Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso fisico ai beni avvenuto in data 13/01/2022 e 03/02/2022, giusto verbale di sopralluogo redatto nelle medesime date (All. 1), la sottoscritta passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

2 **Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Armenio Arianna notaio in Licata in data 21/09/2020.

Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento.

Nelle stesse risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuto in data 15/07/2020).



3 QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali

3.1 Diritto reale pignorato

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per la quota di 1000/1000 intestata alla società debitrice sulle unità riportate nella tabella 1 del paragrafo 3.2 in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione, trascritto in suo favore, del 19/12/2001 – Rep. n. 128439 – Trascrizione del 20/12/2001 nn. 19148/21646 – rogante F. Cutaia;

3.2 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono identificati nella tabella 1 mentre nelle figure 1 2 e 3 vengono individuati i beni oggetto del pignoramento immobiliare.

Tabella 1 - Catasto Fabbricati

Comune di Favara							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Contrada San Benedetto – Piano S1	11	37	2	cat. D/8			
Contrada San Benedetto – Piano T.	11	37	3	cat. D/8			
Contrada San Benedetto – Piano 1	11	37	501	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 1	11	37	502	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 2	11	37	503	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 2	11	37	504	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 3	11	37	505	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 3	11	37	506	cat. F/3			
Comune di Agrigento							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Via Imera n. 201 – Piano 2	125	440	501	cat. A/2	7	9 vani	1.278,23 €
Via Pittore Quartarato – Piano T.	129	34	4	cat. C/2	3	87 mq	498,74 €





Figura 1 - Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del fabbricato sito nel comune di Agrigento F. 11 Part. 37 sub. 1 – 2 – 501 – 502 – 503 – 504 – 505 – 506



Figura 2 - Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del fabbricato sito nel comune di Agrigento F. 125 Part. 440 sub. 501





Figura 3 - Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del fabbricato sito nel comune di Agrigento F. 129 Part. 34 sub. 4.

Sono state riscontrate delle difformità sostanziali riguardanti:

- il bene pignorato incluso nel lotto 2 in merito a diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetriche;
- il bene pignorato incluso nel lotto 3 in merito sia a diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetriche sia ad un errato posizionamento dell'intero fabbricato all'interno del foglio di mappa.

Come da quesito si prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quale effettivamente esistenti rinviando l'esatta descrizione delle difformità riscontrate al quesito n. 3 dei due lotti indicati.

3.3 Formazione dei lotti

Considerato che:

- i beni oggetto del pignoramento risultano unità autonome ascrivibili all'interno di singoli lotti di vendita;
- la suddivisione del compendio immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità;
- gli immobili siti nel comune di Favara nella contrada San Benedetto dislocati all'interno del fabbricato censito come F. 11 Part. 37 sub. 1 – 2 – 501 – 502 – 503 – 504 – 505 – 506 possono



essere considerati come unico complesso immobiliare;

la scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di tre lotti distinti ad ognuno dei quali verranno assegnati i beni pignorati secondo il seguente ordine:

- Lotto 1 – corrispondente all’immobile censito al Foglio di mappa 11 Part. 37 sito nel comune di Favara nella contrada San Benedetto sub. 1 – 2 – 501 – 502 – 503 – 504 – 505 – 506 (cat. D/8 ed F/3)

Confini: Il fabbricato si trova all’interno della sua area di corte distinta in catasto come sub 1 della stessa particella; si affaccia a Sud-Est sulla strada provinciale 15c e confina a Nord con le particelle 1130 e 752 ad Ovest con la particella 415 ed a Sud con la particella 419;

- Lotto 2 – corrispondente ad appartamento sito in Agrigento nella via Imera Cassarà al secondo piano di un fabbricato, composto da 9 vani catastali, individuato in NCEU al F. 125 part. 440 sub 501 (Cat. A/2);

Confini: risulta a Nord prospiciente la via Imera, dove è posto l’accesso principale del fabbricato, quest’ultimo confina ad Est con la particella 40 a Sud con la particella 587 e ad Est con la particella 585;

- Lotto 3 – corrispondente a Magazzino a piano terra sito in Agrigento nella via Pittore Quartararo composto da un grande vano con soppalco, individuato in NCEU al F. 129, part. 34 sub 4, (Cat. C/2);

Confini: risulta erroneamente posizionato all’interno del foglio di mappa 129. L’effettiva area di sedime è posizionata di fatto tra le particelle 32 33 di terzi e della stessa particella 34 come meglio specificato nella descrizione materiale del lotto.



Lotto N. 1

4 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

4.1 Individuazione del bene oggetto della vendita

Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa ad un fabbricato costruito per speciali esigenze commerciali sito nel comune di Favara nella contrada San Benedetto, censito al Foglio di mappa 11 come Part. 37 e suddiviso nei subalterni 2 (S1) – 3 (PT) – 501 (P1) – 502 (P1) – 503 (P2) – 504 (P2) – 505 (P3) – 506 (P3), di cui i sub 2 e 3 in categoria D/8 e i rimanenti in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione).

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile si trova all'interno della sua area di corte distinta in catasto come sub 1 della stessa particella; ha accesso a Sud-Est dalla strada provinciale 15c e confina a Nord con le particelle 1130 e 752 ad Ovest con la particella 415 ed a Sud con la particella 419.

La figura 4 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 4 - Individuazione di massima del fabbricato

4.2 Descrizione materiale del lotto 1

Il bene oggetto della vendita consiste in un unico fabbricato allo stato grezzo, con quattro elevazioni fuori terra ed una interrata situato a Nord-Est dell'agglomerato industriale Aragona – Favara, distante circa 2,5 km dalla stazione di Aragona Caldare, con accesso dalla strada provinciale 15C e direttamente connesso attraverso questa con la con la SS 189.

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 17/88 rilasciata dal comune di Favara



in conformità a quanto previsto dalle normative tecniche di attuazione contenute nel Piano A.S.I.

In data 28/02/1995 è stata presentata istanza di sanatoria prot. n. 6312 ai sensi dell'articolo 39 della Legge 23/12/94 n. 724 (a nome di [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della società I [REDACTED] con eccezione dei sub 505 e 506, per la variazione della destinazione d'uso (da industriale a commerciale). Tale pratica risulta in corso di istruttoria e ad oggi risulta carente della documentazione integrativa.

Lo stesso è stato realizzato con fondazioni continue in c.a. a travi rovesce, struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a, solai gettati in opera in c.a. e laterizi, solaio di copertura a padiglione con sovrastante manto di tegole, pareti esterne del piano interrato e del piano terra sono realizzate con conci di calcarenite tufacea mentre quelle dei piani superiori, dove presenti, con elementi in laterizio. Il fabbricato di forma trapezoidale è posizionato all'interno della sua area di corte identificata come sub 1 (bene comune non censibile) che si presenta in stato di abbandono con presenza massiva di vegetazione erbacea spontanea e la presenza di materiale da costruzione edile (elementi in cemento prefabbricati, tufi, serbatoi di ferro arrugginiti, pietre da rivestimento, residui di ferri da carpenteria, ecc.)

L'intera particella è recintata con un muretto in cemento armato con ringhiera in ferro sovrastante e l'accesso è dotato di cancello scorrevole in ferro.

Al piano interrato (sub 2) si accede in maniera indipendente tramite una rampa di collegamento posta sul lato Nord del fabbricato. Lo stesso si presenta come un unico grande vano privo di elementi divisorii con una superficie utile di 1.850 mq ed un'altezza di interpiano di 4,50 m ed è dotato di due grandi vani di accesso dotati di porte in ferro scorrevoli e grade per l'illuminazione e l'aerazione. Sulle pareti Est e Sud sono presenti delle finestre che permettono una parziale illuminazione ed areazione. Le pareti ed il soffitto non presentano alcuna rifinitura, il pavimento è privo di piastrelle e massetto. Non risultano presenti strutture fisse di collegamento verticale con i piani superiori.

Al suo interno è stata riscontrata presenza di acqua di ruscellamento sulla superficie, dovuta al mancato funzionamento delle pompe di sollevamento per assenza di elettricità.

Il piano terra (sub 501) è dotato di un piccolo vano di accesso posto sul lato Sud chiuso da una precaria porta in legno, che attualmente garantisce l'accesso anche ai piani superiori e di nove grandi vani di accesso chiusi con saracinesche metalliche di cui cinque sul lato Est e quattro sul lato Sud con accesso diretto dalla corte del fabbricato (sub. 1). Sul lato Nord sono presenti otto aperture prive di alcun genere di infisso, per queste aperture è prevista la realizzazione di un corpo pensile al di sopra della rampa di accesso al piano interrato. Risultano presenti i ferri uscenti dal cordolo per ancorare il corpo pensile alla struttura portante.

Si presenta come un unico grande vano privo di elementi divisorii con una superficie utile di 1550 mq ed un'altezza di interpiano di 4 m. Le pareti il soffitto e il solaio non presentano alcuna rifinitura.



Sul lato Est si ergono il vano scala ed ascensore che permettono il collegamento verticale ai piani superiori privi di rifinitura e di impianto di sollevamento.

Il piano primo (sub 501 e 502) si presenta come un unico grande vano indiviso, privo di tramezzi interni, privo di tamponatura, privo di qualsiasi rifinitura sulle pareti solaio e pavimento. Presenta una superficie utile di 1460 mq ed un'altezza di interpiano di 3.10 m.

Il balcone sul lato Est si presenta in buono stato di conservazione e risulta privo di ringhiera, il balcone sul lato Nord invece presenta un pessimo stato di conservazione a causa di una massiva presenza di muschio e vegetazione spontanea su tutta la sua superficie.

Il piano secondo (sub 502 e 503) si presenta nelle medesime condizioni del piano primo con una superficie utile di 1460 mq ed un'altezza di interpiano di 3.30 m.

Il piano terzo (sub 504 e 505) si presenta nelle medesime condizioni dei piani sottostanti ma presenta una superficie utile 900 mq ed un solaio di copertura coincidente con il tetto (centralmente piano e perimetralmente inclinato). Risultano presenti perimetralmente terrazzini di larghezza pari a 5 m e in posizione centrale un lucernaio rettangolare di 18 mq, coperto da una struttura leggera per proteggere la struttura grezza e non rifinita sottostante dalle piogge.

Le condizioni manutentive alla data di sopralluogo risultano pressoché buone tranne per:

- le condizioni in cui versano i corpi pensile sul prospetto Nord;
- il pericolo di allagamento del piano interrato a causa di eventuali, fenomeni di piogge abbondanti che potrebbero causare un copioso ruscellamento nella discesa che garantisce l'accesso al piano interrato e l'ingresso della stessa al suo interno;
- la mancanza della corrente elettrica pe fare azionare le pompe per l'allontanamento delle acque meteoriche convogliate attraverso una grata posta al livello del piano interrato.

Le figure da 5 a 17 riportano parte del rilievo fotografico mentre le figura da 18 a 20 il rilievo metrico dello stato dei luoghi.



Figura 5 – Vista esterna del fabbricato



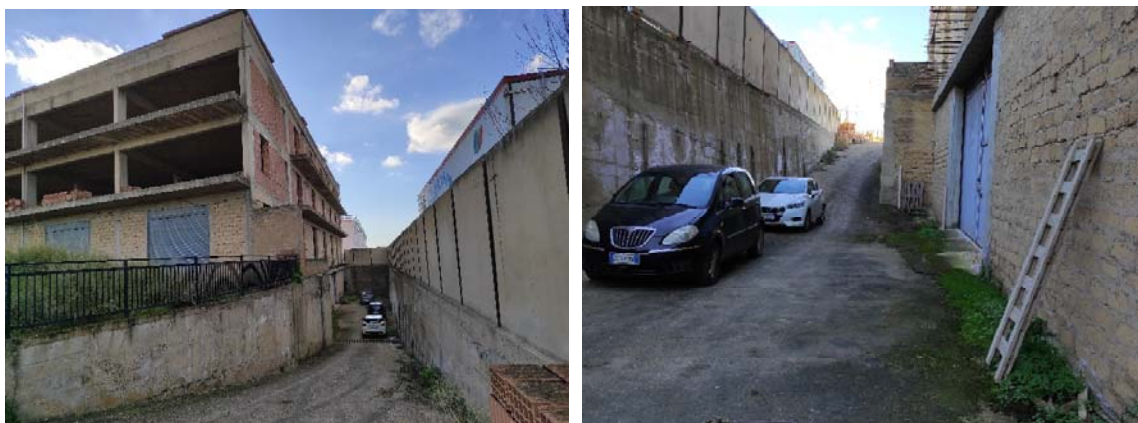


Figura 6 – Rampa di accesso al piano Scantinato



Figura 7 – Viste interne piano scantinato



Figura 8 – Viste interne del piano terra





Figura 9 – Affaccio prospetto Nord



Figura 10 – viste interne del piano primo



Figura 11 – A sx corpo pensile piano primo a dx il vano scala





Figura 12 – Viste esterne Piano secondo



Figura 13 – Corpi pensile del piano secondo



Figure 14 – A sx il vano scala a dx il vano ascensore





Figure 15 – Viste interne piano terzo



Figure 16 – Viste esterna terrazza piano terzo



Figure 17 – Viste esterna terrazza area di corte (sub 1)



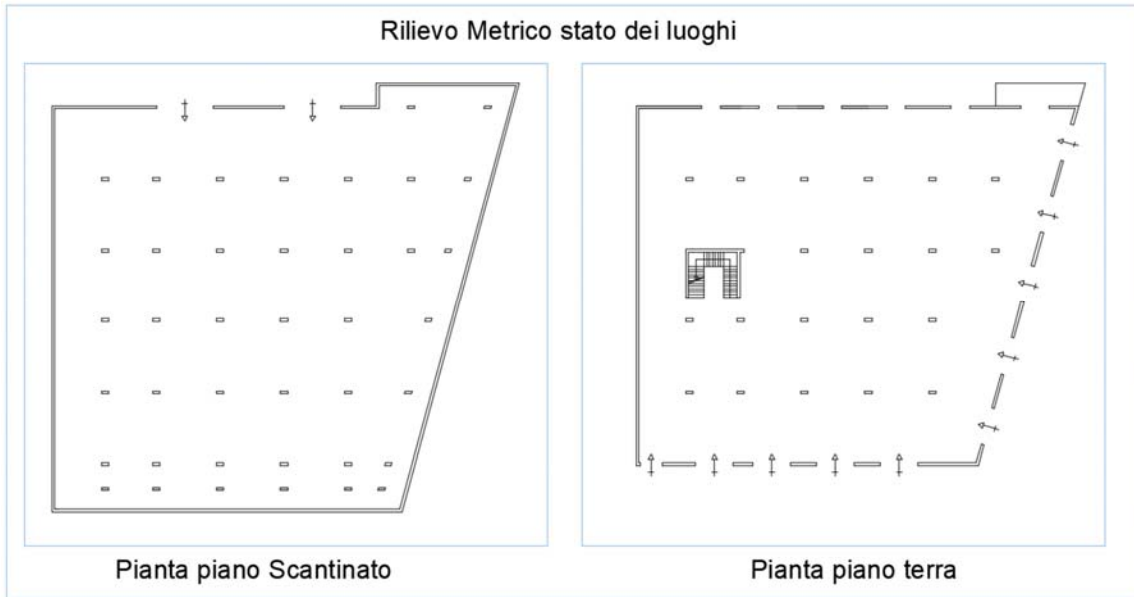


Figure 18 – Rilievo metrico

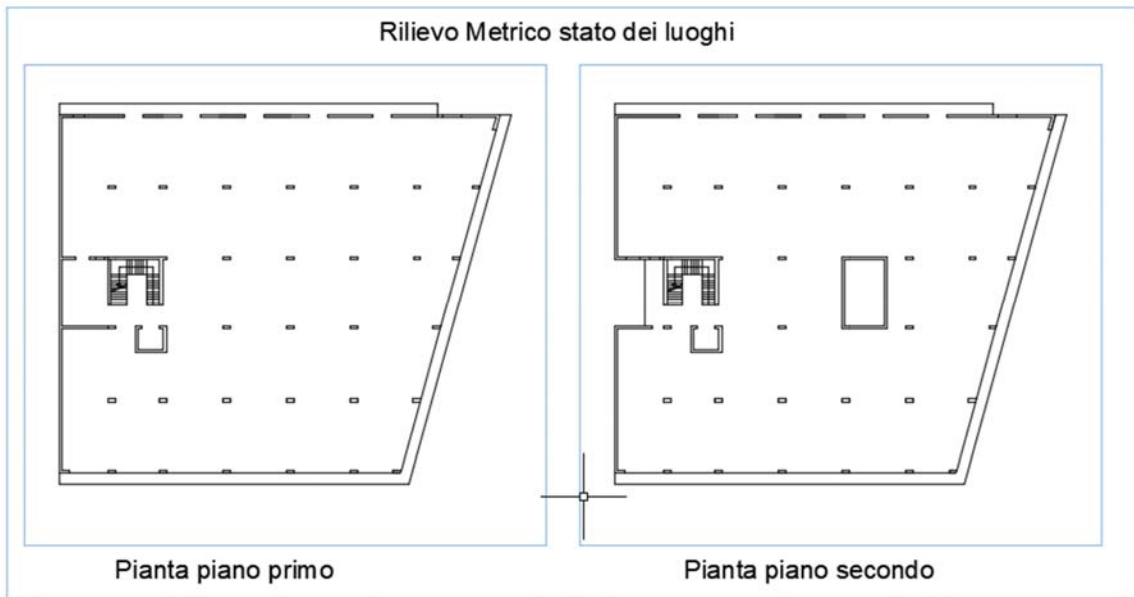


Figure 19 – Rilievo metrico





Figure 20 – Rilievo metrico

4.3 Millesimi di parti comuni

Trattasi di fabbricato di unico proprietario per tanto non vi è istituito alcun condominio e non sono stati calcolati i millesimi di parti comuni.

4.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione lo scrivente ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante *“le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*.

Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione commerciale è rappresentata dalla:

- Superficie principale di vendita – determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Superficie degli accessori diretti – (uffici e locali a disposizione del personale) determinata dai criteri di omogenizzazione rispetto alla superficie principale indicati nel D.P.R 138/98 e computata al 50% se comunicanti con i locali principali e al 25% altrimenti;



- Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva computata secondo i criteri di omogeneizzazione rispetto alla superficie principale indicati nel D.P.R 138/98 nella misura del 20%.

È stato constatato che il piano primo è adibito ad ufficio privato lo stesso non è stato locato unitamente al locale a piano terra dove viene svolta l'attività di supermercato ma è rimasto nella disponibilità del debitore.

Considerato che il presente lotto di vendita ha per oggetto i locali sia del piano terra sia del piano primo e che gli stessi possono essere considerati complementari in funzione dell'attività presente al piano terra il locale del piano primo viene considerato come locale accessorio diretto all'attività del supermercato sottostante. La superficie di quest'ultimo rientrerà quindi nel calcolo della superficie commerciale nella misura del 50%.

La consistenza dell'immobile è stata valutata dalla planimetria catastale e confrontata con la restituzione grafica del rilievo metrico.

Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale.

Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie P. interrato (Sub 2)	1.900	100	1900
Superficie P. terra (Sub 3) vani principali	1600	100	1600
Superficie P. terra (Sub 3) balcone	22	20	4,4
Superficie P. primo (Sub 501 e 502) vani principali	1562	100	1562
Superficie P. primo (Sub 501 e 502) balconi	172	20	34,4
Superficie P. secondo (Sub 503 e 504) vani principali	1562	100	1562
Superficie P. secondo (Sub 503 e 504) balconi	154	20	30,80
Superficie P. terzo (Sub 505 e 506) vani principali	990	100	990
Superficie P. terzo (Sub 505 e 506) balconi	647	20	129,4
Totale superficie commerciale			7.813

4.5 Descrizione del segmento di mercato interessato

Il complesso industriale si trova all'interno dell'agglomerato industriale Aragona – Favara, circa 8 km a Nord – Ovest rispetto al centro abitato di Favara. Si tratta di una zona avente carattere prettamente industriale/artigianale, a traffico limitato e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria. La zona, in termini di viabilità risulta ben collegata sia al comune di Agrigento che a quello di Favara ed è raggiungibile percorrendo la strada statale 189 dalla quale attraverso uno svincolo per Agrigento Bassa, si arriva percorrendo la strada provinciale 183 all'interno della zona industriale. La viabilità



risulta regolarmente pavimentata in conglomerato bituminoso e percorribile con mezzi meccanici, mentre le zone limitrofe risultano con caratteristiche industriali e agricole.

5 **QUESITO N. 3** – Identificazione catastale del bene pignorato.

In tabella 3 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita

Tabella 3 - Catasto Fabbricati

Comune di Favara							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Contrada San Benedetto – Piano S1	11	37	2	cat. D/8			
Contrada San Benedetto – Piano T.	11	37	3	cat. D/8			
Contrada San Benedetto – Piano 1	11	37	501	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 1	11	37	502	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 2	11	37	503	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 2	11	37	504	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 3	11	37	505	cat. F/3			
Contrada San Benedetto – Piano 3	11	37	506	cat. F/3			

5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento dei sub 2 e 3 sono stati assegnati a seguito della presentazione dell'atto di costituzione del 21/12/1990. Entrambi i sub hanno subito una variazione per allineamento della zona censuaria a seguito della variazione catastale dello 04/01/2020 (L.R. Sicilia del 14/12/2019 n. 25).

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento dei 501 502 503 504 505 506 sono stati assegnati, invece, con variazione del 20/09/2012 (unità afferenti edificate in sopraelevazione).

5.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano conformi alle risultanze catastali.

5.3 Variazioni dati identificativi

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno da parte dell'esecutato da terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.



5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Sub 2: Il confronto tra la planimetria catastale e il rilievo metrico (figura 21) permette di constatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo coincide con la rappresentazione catastale.

Sub 3: Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rispettivo rilievo metrico mette in evidenza una difformità sulla diversa distribuzione degli spazi interni ovvero la realizzazione di un vano di collegamento del corpo scala con uno degli ingressi posti sul lato Sud e la realizzazione di un corpo pensile sul lato Nord. In figura 22 si riporta tale confronto.

Sub. 501 – 502 – 503 – 504 – 505 – 506: non risulta possibile un confronto per i rimanenti sub in quanto non è prevista per le unità F/3 la presentazione della rispettiva planimetria.

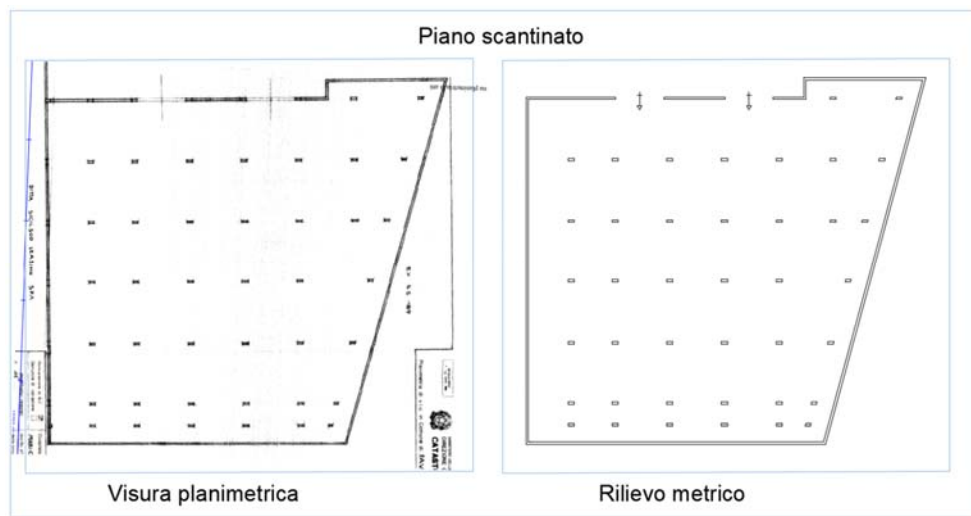


Figure 21 – Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo metrico

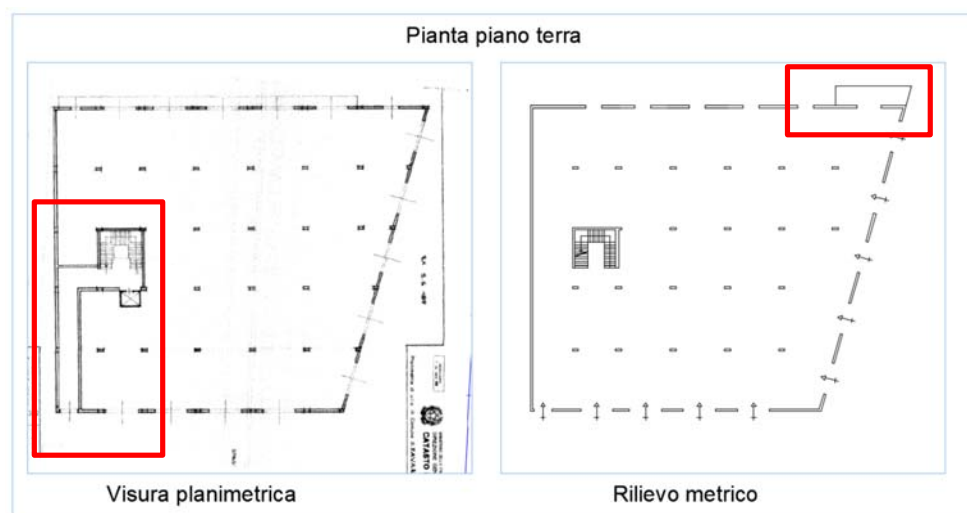


Figure 22 – confronto tra la planimetria Catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi; in rosso le difformità riscontrate



5.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

L'unica difformità riscontrata è quella relativa al sub 3. Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare atto di aggiornamento DOCFA con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", previa regolarità urbanistica dello stesso. La spesa preventivata è pari a 1.000 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

6 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.

La società debitrice ha rinunciato al possesso del bene, avendo consegnato tramite il suo liquidatore le chiavi dell'immobile al custode giudiziario.

7 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1 – Piena ed intera proprietà di immobile a piano interrato, terra, primo, secondo e terzo di cui il piano interrato e il piano terra utilizzati come locali deposito mentre i piani superiori si trovano in corso di costruzione. L'immobile è sito nel comune di Favara nella contrada San Benedetto, censito al Foglio di mappa 11 Part. 37 sub. 2 (S1) – 3 (PT) – 501(P1) – 502 (P1) – 503 (P2) – 504 (P2) – 505 (P3) – 506 (P3) di cui i sub 1 e 2 in categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e i rimanenti in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione).

Il fabbricato si trova all'interno della sua area di corte distinta in catasto come sub 1 della stessa particella; si affaccia a Sud-Est sulla strada provinciale 15c e confina a Nord con le particelle 1130 e 752 ad Ovest con la particella 415 ed a Sud con la particella 419.

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 17/88 rilasciata dal comune di Favara in conformità a quanto previsto dalle normative tecniche di attuazione contenute nel Piano A.S.I.. In data 28/02/1995 è stata presentata istanza di sanatoria, con eccezione dei sub 505 e 506, per la variazione della destinazione d'uso (da industriale a commerciale). Tale pratica risulta in corso di istruttoria e ad oggi risulta carente della documentazione integrativa.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale per il solo sub 3.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme agli elaborati grafici allegato ai titoli autorizzativi, in quanto i lavori non risultano ultimati e rispondenti al progetto allegato alla C.E.17/88, non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.

Le spese di regolarizzazione vengono detratte dal valore stimato del lotto.

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. nella zona D1 del P.R.G.

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **1.181.170 €.**



8 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per le unità immobiliari pignorate.

8.1 Attuale proprietario intero stabile

I bene in oggetto appartengono tutti per la quota di 1000/1000 alla società debitrice in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione, trascritto in suo favore, del 19/12/2001 – Rep. n. 128439 – Trascrizione del 20/12/2001 nn. 19148/21646 – rogante F. Cutaia;

8.2 Precedenti proprietari intero stabile

- Situazione degli intestati dal 25/07/1995

Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata [REDACTED] [REDACTED] forza dell'atto di fusione della [REDACTED] el 25.07.1995 ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia da Agrigento, repertorio n. 80751, trascritto lo 01/08/1995 ai nn. 13634/11978.

- Situazione degli intestati dal 29/01/1991

Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata a [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 29/01/1991 ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia da Agrigento Rep. 45343, trascritto lo 05/02/1991 ai nn. 3342/3062.

9 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatte dal notaio Arianna Armenio in data 21/09/2020 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

9.1 Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa

Trascrizione dello 02/03/2022 - registro particolare 3149 registro generale 3670 - pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento repertorio 8 del 22/01/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Tale pignoramento risulta diverso da quello originante la presente procedura espropriativa e ha come oggetto i medesimi beni pignorati e risulta iscritto nella procedura esecutiva RGEI n. 6 del 2022 del



tribunale di Agrigento. Dai dati assunti dalla cancelleria è emerso che il creditore procedente è la BCC NPLS con data di udienza ancora da fissare.

9.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- 6) Difformità Catastali: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 3 (punto 5.4 e 5.5). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 1.000,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 9.500,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

9.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta lo 07/03/2017 ai nn. 3311/287, in forza di decreto ingiuntivo del 30.09.2015 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio no 620, a favore della Banca San Francesco Credito e contro la società [REDACTED] con sede in Agrigento;
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta lo 03/10/2017 ai nn. 15144/1335, in forza di decreto ingiuntivo del 25/01/2016 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio no 63, a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma e contro la società [REDACTED] con sede in Agrigento;
- 3) Ipoteca della riscossione iscritta il 19/01/2018 ai nn. 885/76 in forza di atto amministrativo in data 08.01.2018 Comune di Favara, repertorio no 1/2018, a favore di Comune di Favara con sede in Favara (AG) e contro la società [REDACTED] con sede in Agrigento che grava su immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Favara al foglio 11 particella 37 sub 2 – 3;
- 4) Decreto di ammissione al concordato preventivo del 22/11/2018 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio no 1/2018, trascritto il 04/02/2019 ai nn. 1878/1643, a favore di Massa dei Creditori [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede in Agrigento;
- 5) Pignoramento immobiliare dello 08/08/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento, repertorio no 1093/2020, trascritto il 28.08.2020 ai nn. 13281/9580 a favore di "Costruzioni Generali di Alaimo Angelo srl" con sede in Favara e contro la società



_____ con sede in Agrigento.

10 QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sui beni non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

11 QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

12 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 17/88 rilasciata dal comune di Favara il 13/05/1988 in conformità a quanto previsto dalle normative tecniche di attuazione contenute nel Piano A.S.I. Successivamente per lo il fabbricato con eccezione dei sub 505 e 506 è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 39 della Legge 23/12/94 n. 724 per variazione di destinazione d'uso, da uso industriale ad uso commerciale, in data 28/02/1995, protocollo n. 6312, a nome di Indelicato Giuseppe, nella qualità di amministratore unico della società I . CO. DE. SRL. Tale pratica risulta in corso di istruttoria e ad oggi è carente della documentazione integrativa. L'ufficio tecnico del comune di Favara ha dichiarato che

Le somme presunte alla data del 10/08/2022 per la definizione della stessa, su quanto dichiarato con tutte le agevolazioni previste dalla legge sono le seguenti:

- Oblazione € 538.840,46;
- Oneri € 180.946,01;

Diritti di segreteria € 526,50,

precisando che le somme possono subire variazioni alla verifica finale, che sarà possibile dopo l'integrazione della documentazione mancante.

Tenuto conto che ad oggi la domanda di cambio di destinazione d'uso per finalità commerciale ad oggi non è definitiva, e che per pertanto il solo utilizzo dell'immobile alla data odierna è consentito ad uso industriale, la conformità urbanistica verrà valutata sulla base della originaria concessione edilizia n. 17/88 rilasciata il 13/05/1988

L'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico, in quanto i lavori non risultano ultimati e rispondenti al progetto allegato alla C.E.52/05, non è stata reperita la comunicazione di fine lavori. Pertanto, dovrà essere presentata:

- Una Comunicazione Fine Lavori "ora per allora", se il proprietario non volesse completare le opere (ad esempio progetto di ristrutturazione con esigenze diverse), spese tecniche € 1.000,00;
- Una S.C.I.A., comprensiva di verifica strutturale e deposito, a completamento delle opere non



realizzate a tempo debito, la relativa Comunicazione di fine lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi della L.R. 16/2016, spese tecniche € 8.500,00;

Al piano scantinato era prevista la lavorazione e commercializzazione di infissi e serramenti in alluminio anodizzato e legno al piano terra per il deposito dei prodotti finiti, al piano primo la mensa e gli uffici tecnici ed amministrativi, al piano secondo l'esposizione dei prodotti finiti e al piano terzo i locali tecnici e tre alloggi per custode e personale direttivo.

Nelle figure da 21 a 25 si riporta il confronto tra gli elaborati grafici relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi.

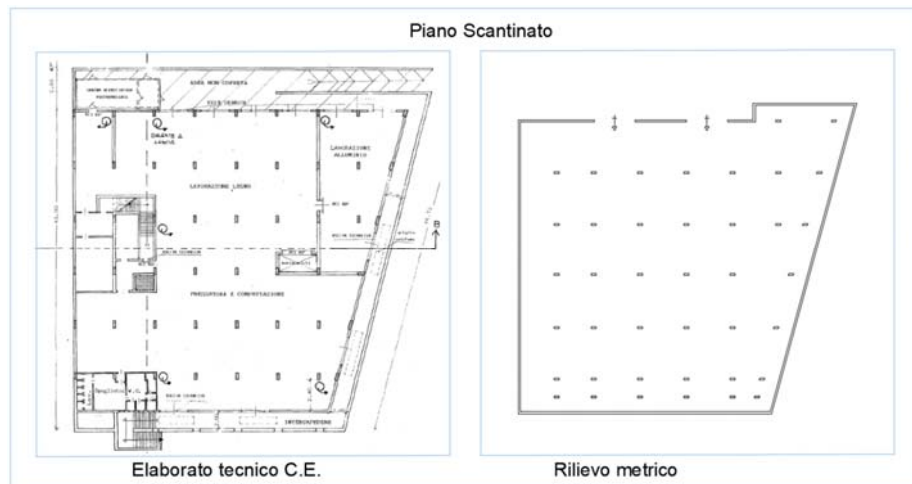


Figure 21 – Piano Scantinato. A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi

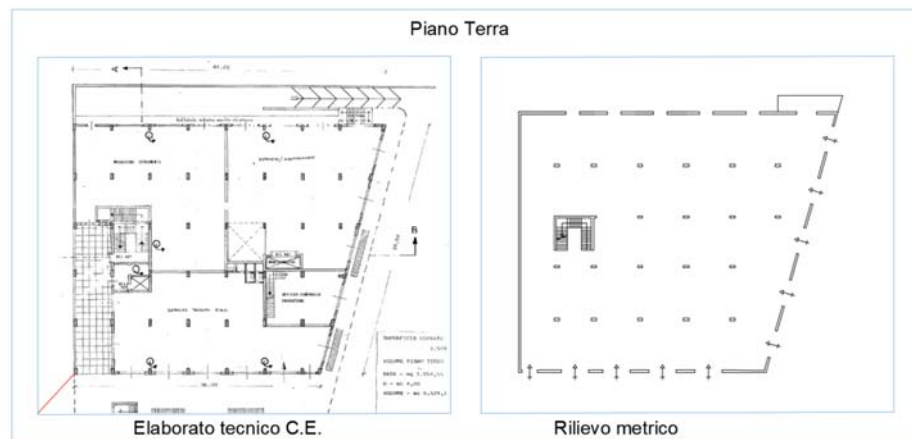


Figure 22 – Piano Terra. A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi



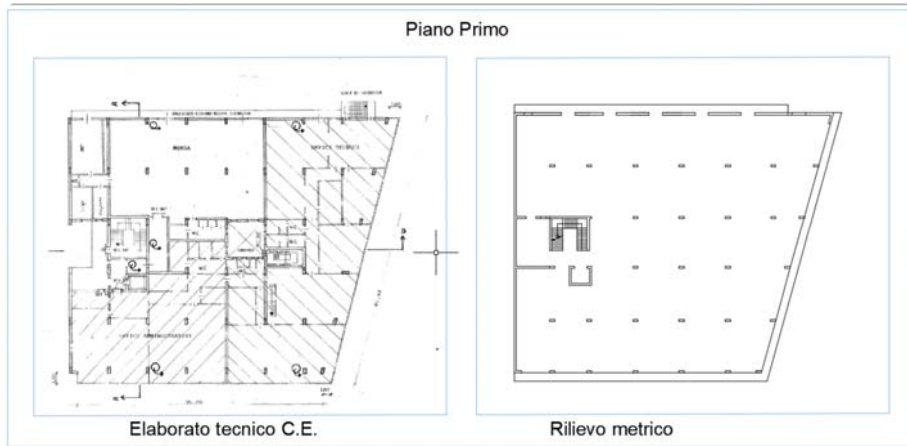


Figura 23 – Piano Primo. A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi

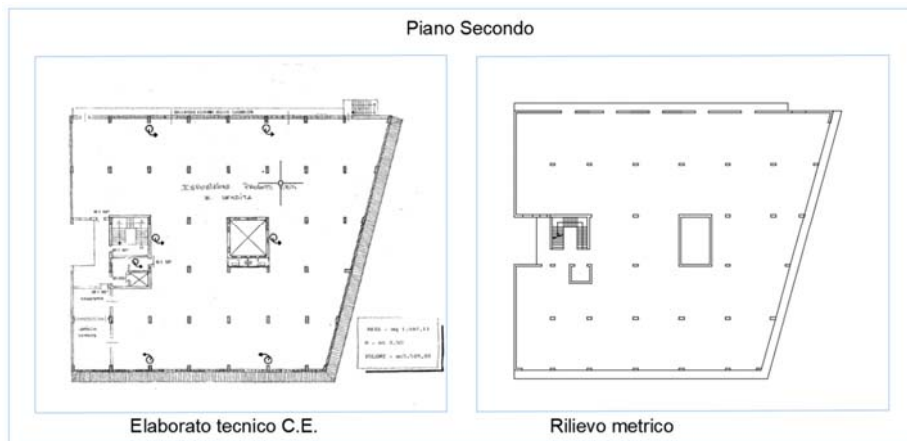


Figura 24 – Piano Secodo. A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi

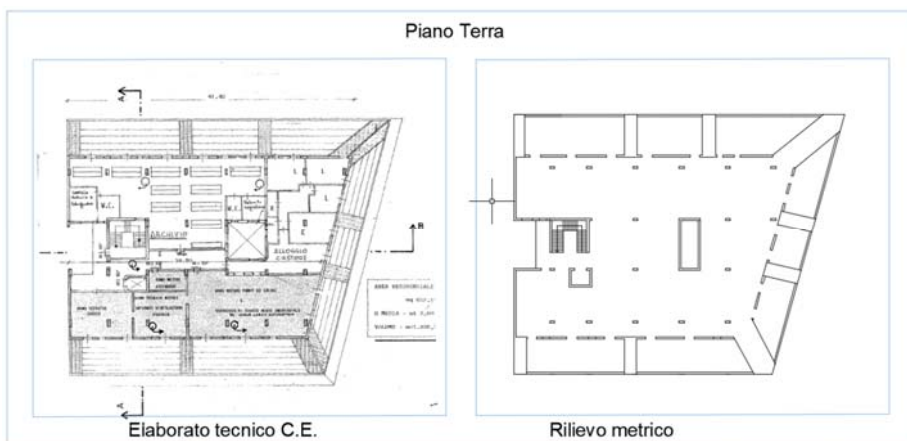


Figura 24 – Piano Terzo. A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi



12.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Favara ha certificato che l'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 4 del 11/01/2019 nella zona D1 del P.R.G..

13 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

13.1 Spese di gestione

Per l'unità immobiliare in oggetto non si evince alcuna spesa gestionale e/o condominiale, se non le spese derivanti da manutenzione ordinaria.

13.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per l'immobile e soggetti (All. 4) è emerso un ulteriore pignoramento, già descritto al paragrafo 9.1, riportante i seguenti dati: trascrizione dello 02/03/2022 - registro particolare 3149 registro generale 3670 - pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento repertorio 8 del 22/01/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Tale pignoramento risulta iscritto nella procedura esecutiva RGEI n. 6 del 2022 del tribunale di Agrigento e dai dati della cancelleria si rileva che il creditore procedente è la BCC NPLS e la data di udienza per la stessa procedura non è stata ancora fissata.

14 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

14.1 Criteri di stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Nel procedimento di stima, oltre al controllo della documentazione urbanistica e catastale dal quale desumere la conformità dello stesso, assume particolare rilevanza il "momento" della determinazione del prezzo dell'immobile. La data di stima impatta sul valore dell'immobile, sia per lo stato di fatto dell'immobile stesso, cioè per la sua disponibilità/possibilità di utilizzo alla stessa data.

Sebbene resti possibile definire la domanda in sanatoria con cambio di destinazione d'uso dietro completamento della pratica e pagamento delle somme dovute, ad oggi la domanda di cambio di destinazione d'uso non è definitiva e l'uso consentito in accordo alla domanda di concessione originaria è solo quello industriale. La stima dell'immobile, quindi, alla data odierna tiene conto della



destinazione d'uso industriale e non tiene conto degli oneri da versare al comune per completare la domanda in sanatoria con cambio di destinazione d'uso (da industriale a commerciale).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame con destinazione industriale in esame si è proceduto alla stima secondo un raffronto analitico sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- Sentenza del 15/11/2013 dove viene fatto riferimento al contratto preliminare stipulato tra la società debitrice e il creditore del 14/05/2010 in cui si conveniva un prezzo di vendita riferito all'intero lotto in esame pari a 1.450.000 €. (All. 7);
- D.A. n. 055/Gab. dell'Assessorato per l'Industria della Regione Sicilia, il quale fissa i prezzi di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati industriali di pertinenza dei Concorsi ASI della Sicilia

Tali valori consentiranno di individuare, mediante un procedimento analitico, quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

Considerate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e sulla base di una preliminare ed approfondita analisi del mercato, la scrivente ritiene che nella fattispecie possano essere utilizzati quali criteri di stima per la determinazione del valore di mercato:

- il metodo del costo (mediante il calcolo del costo di ricostruzione degli immobili);
- il metodo comparativo, utilizzando come confronto il prezzo di vendita stabilito tra le parti in causa nell'atto preliminare di compravendita.

14.2 Stima dell'immobile

Il metodo del costo (Cost Approach) consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile (Vm) attraverso la somma del valore di mercato dell'area "nuda" (Va) e del costo di ricostruzione dell'opera (Cr), compresi gli oneri finanziari (Of) e l'utile del promotore (Up), il tutto eventualmente diminuito di una quota di vetustà o deprezzamento (D) che tenga conto dell'età e dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima. In formula avremo:

$$V_m = V_a + C_r + O_f + U_p - D$$

Il valore dell'area (Va), nel caso in specie, può essere valutato considerando il D.A. n. 055/Gab. dell'Assessorato per l'Industria della Regione Sicilia, il quale fissa i prezzi di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati industriali di pertinenza dei Concorsi ASI della Sicilia, attribuendo per tutta la provincia di Agrigento un valore unitario indifferenziato di €/mq. 8,00: considerando la rivalutazione monetaria ISTAT, nonché gli oneri indiretti legati all'acquisto dell'area (oneri fiscali, di mediazione, contrattuali, legali, etc.) che possono forfettariamente essere stimati



nella misura del 10%, si ottiene un valore unitario di €/mq 9,50. Pertanto si avrà:

$$Va = \text{€/mq } 9,50 \times 4.890 \text{ mq} = 46.455,00 \text{ €}$$

Il costo di ricostruzione (Cr), rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo dell'opera comprende:

a) costi diretti

- costo di ricostruzione delle superfici coperte (opere edilizie edificio)
- costo di ricostruzione delle superfici scopette (sistemazione aree esterne)

b) costi indiretti

- Oneri professionali
- Oneri di urbanizzazione
- Costi di allacciamento servizi
- Spese generali e utile di impresa

Ai fini della quantificazione del costo dell'intera struttura allo stato di fatto, è stato utilizzato un procedimento di tipo empirico o sintetico comparativo, con il quale vengono utilizzate informazioni inerenti ad altri interventi simili recentemente eseguiti nell'ambito territoriale in esame e di cui si conoscono i costi parametrici di costruzione. A tal riguardo, ai fini della valutazione dei costi parametrici è stato utilizzato come riferimento il Prontuario dei valori unitari allegato agli Appunti Tecnici di supporto della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale (gruppo D) e particolare (gruppo E), versione 1.3 - giugno 2016, pubblicato dalla Direzione Provinciale di Agrigento dell'Agenzia delle Entrate (i cui valori sono stati aggiornati attraverso opportuni coefficienti di rivalutazione monetaria ISTAT), nonché il Prezziario Regionale Lavori Pubblici attualmente vigente nella Regione Sicilia.

Da tali indagini, sviluppate ed approfondite alla specifica fattispecie che ci occupa, sono scaturiti i seguenti costi parametrici:

Costo piano scantinato 320,00 €/mq;

Costo piano terra 260,00 €/mq;

Costo piano primo – secondo - terzo 230,00 €/mq;

Costo realizzazione corpi pensili 100 €/mq;

Pertanto, considerando le effettive quantità degli immobili riassunte in tabella 4, si avrà un costo totale dei costi diretti pari a 2.005.020 €



Tabella 4 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	Costo costruzione €	Costo opera €
Superficie P. interrato (Sub 2)	1.900	320	60.8000
Superficie P. terra (Sub 3) vani principali	1600	260	416.000
Superficie P. terra (Sub 3) balcone	22	100	2.200
Superficie P. primo (Sub 501 e 502) vani principali	1562	230	359.260
Superficie P. primo (Sub 501 e 502) balconi	172	100	17.200
Superficie P. secondo (Sub 503 e 504) vani principali	1562	230	359.260
Superficie P. secondo (Sub 503 e 504) balconi	154	100	15.400
Superficie P. terzo (Sub 505 e 506) vani principali	990	230	22.7700
Totale costo opera			2.005.020

A tale importo, che rappresenta il totale dei costi diretti vanno aggiunti anche i costi indiretti.

Per quanto riguarda gli oneri concessori (contributi afferenti il costo di costruzione e gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), essi possono essere ragionevolmente stimati nella misura di circa il 2% del costo di costruzione diretto, ossia:

$$\text{costi indiretti} = (2.005.020 \text{ €} \times 0,02) = 40.100,40 \text{ €}$$

Per quanto concerne gli oneri professionali (progettazione, D.L collaudo etc.), essi in considerazione della rilevante iniziativa imprenditoriale in esame della conseguente necessità di un supporto professionale tecnico qualitativamente adeguato alla complessità della struttura, sono stati forfettariamente valutati sulla scorta delle attuali tariffe professionali, da cui è stata desunta un'incidenza degli stessi sul costo di costruzione diretto pari a circa il 4%, per cui si avrà:

$$\text{Oneri professionali} = (2.005.020 \text{ €} \times 0,04) = 80.200,80 \text{ €}$$

Le spese generali e di amministrazione, infine, rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere (ad esempio, salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione, l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere, etc.). Sono normalmente stabiliti nella misura compresa tra il 1% ed il 4% del costo di costruzione e, nella fattispecie, possono essere ragionevolmente assumersi pari al 1% dei costi diretti, ossia:

$$\text{Spese generali e di amministrazione} = (2.005.020 \text{ €} \times 0,01) = 20.050,20 \text{ €}$$



In definitiva il costo di ricostruzione Cr risulta pari alla somma delle superiori voci riguardanti il costo diretto ed indiretto

$$\text{Costo di ricostruzione} = (2.005.020 \text{ €} + 40.100,40 \text{ €} + 80.200,80 \text{ €} + 20.050,20 \text{ €}) = 2.145.371,40 \text{ €}$$

Gli oneri finanziari (Of) saranno calcolati ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare di 18 mesi ed un ricorso al finanziamento esterno (debito) pari al 70% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$\text{Of} = 70\% (\text{Va} + \text{Cr}) \times [(1 + r)^n - 1]$$

dove n è la durata in anni dell'operazione immobiliare ed r è il tasso di interesse sul debito che può essere ricavato da quello praticato dagli istituti bancari e, in particolare, desunto dal tasso EurIRS vigente, maggiorato dello spread di mercato; prudenzialmente assunto pari a 2,20%. Pertanto, si ricava

$$\text{Of} = 70\% (46.455,00 \text{ €} + 2.145.371,40 \text{ €}) \times [(1 + r)^n - 1] = 50.908,65 \text{ €}$$

L'utile del promotore (Up) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito. Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato e, in ragione delle percentuali ordinarie rilevabili sul mercato, si ritiene congruo adottare un valore del 10% sul costo totale di ricostruzione. Pertanto si avrà:

$$\text{Up} = (46.455,00 \text{ €} + 2.005.020 \text{ €} + 50.908,65) \times 10\% = 210.238,36 \text{ €}$$

Deprezzamento. Il costo ricavato deve essere ridotto in funzione delle condizioni di degrado dell'immobile.

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Il coefficiente di degrado viene stimato utilizzando la seguente formula:

$$K = (100 - D)/100$$

dove D è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n (vetustà della struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base della seguente formula, riportata sulle



pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari):

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

in cui A esprime la percentuale tra l'età dello stabile dalla sua costruzione e la sua vita complessiva:

$$A = 100 \times n / 50$$

Considerato che nel caso specifico l'età dello stabile è di circa 34 anni si avra:

$$A = 100 \times 34 / 50 = 68$$

Per cui:

$$D = [(68+20)^2 / 140] - 2,86 = 52,45$$

Pertanto il coefficiente di deprezzamento complessivo è pari a:

$$K = (100 - 52,45) / 100 = 0,47$$

Il deprezzamento va ovviamente valutato applicando la relativa percentuale D% sull'importo a nuovo dell'edificio privato dei costi dell'area:

$$\text{Deprezzamento} = (Cr + Of + Up) \times 0,47$$

ovvero

$$\text{Deprezzamento} = (2.145.371,40 \text{ €} + 50.908,65 \text{ €} + 210.238,36 \text{ €}) \times 0,47 = 1.131.063,65 \text{ €}$$

In definitiva, il valore di mercato (Vm) del complesso industriale, valutato con il metodo del costo, risulta pari a:

$$Vm = (Va + Cr + Of + Up - D)$$

Ovvero

$$Vm = (46.455,00 + 2.145.371,40 + 50.908,65 + 210.238,36 - 1.131.063,65) = 1.321.909,76 \text{ €}$$



Il valore riscontrato di € 1.321.909,76 si discosta lievemente dal prezzo di vendita stabilito nell'atto preliminare di compravendita del 15/05/2010 tra le parti in causa e pari a 1.450.000 €.

Tenuto conto che l'andamento del mercato immobiliare dalla data di stipula del preliminare di compravendita fino ad oggi ha subito una forte regressione, appare lecito affermare che il valore riscontrato risulti ad oggi rappresentativo per il bene indagato. La riduzione riscontrata tra il valore di mercato stabilito nella compravendita del 2010 ed il risultato ottenuto dalla stima condotta esprimono infatti correttamente la contrazione delle vendite nel mercato immobiliare riguardante beni simili al bene in esame.

Il valore dell'intero stabile è quindi pari a € 1.321.99,76.

14.3 Adeguamenti e correzioni di stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 10.500 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 5.4 pari a 1.000,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 12 pari a 9.500,00 €.

14.4 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base asta} = (\text{€ } 1.321.909,76 - \text{9.500,00}) * 0,9 = \text{1.181.168,78 €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **1.181.170 €** arrotondato per eccesso.



15 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

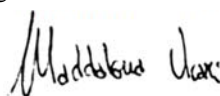
Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento in oggetto.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, li 13/08/2022

Il CTU

Ing. Maddalena Vicari



Allegati

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborati tecnici
6. Note di riscontro Ufficio tecnico Agrigento e Favara
7. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
8. Ricevute pec

