
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Link ASI Limited n.q. di procuratrice della Società Iside SPE s.r.l.
contro
XXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **58/2020 R.G. Es**

Giudice **Dr.ssa Rossana MUSUMECI**

Autorimessa-deposito a piano terra
in AGRIGENTO Piazza Vincenzo Savatteri Castelli nn. 18-19
F. 119 part.475 sub 165 (ex 154)

Lotto N. B2

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*

Autorimessa in Agrigento piano terra Piazza Vincenzo Savatteri Castelli nn. 18-19
Lotto N. B2
F. 119 part.475 sub 165 (ex 154)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà Superficiaria per la quota di **1000/1000** di un locale **destinato ad autorimessa-deposito** posto al piano terra (civ. nn.18-19) facente parte di un fabbricato sito in Agrigento Piazza Vincenzo Savatteri Castelli.

L'immobile confina a Nord e ad Ovest con cavedio interrato condominiale, ad Est con altra proprietà censita al sub 141 e a Sud con piazza Vincenzo Savatteri Castelli.

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

A) - al foglio **n. 119 part. 475 sub 165 ex 154**, Categoria C/6, classe 1, Consistenza 357 mq - Superficie totale mq 318 Rendita € 1.733,12 - piano T- Piazza Savatteri Castelli s.n.c, con dati identificativi derivanti da variazione del 18/07/2020 Pratica n. AG0032472 in atti dal 21/07/2020 VDE, VSI (n.6088.1/2020) vedi visura catastale storica in All.1.

L'immobile risulta intestato dal 26/04/2016 a:

1) xxxxxxxx a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Agrigento cod. fisc. 01814360846 in diritto di **proprietà superficiaria per 1000/1000**.

2) Società xxxxxxx di xxxxxx & C. S.A.S. con sede in Agrigento cod. fisc. 02175910849 in diritto di **proprietà per l'area per 1000/1000**.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE, A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "PIAZZA SAVATTERI CASTELLI NN. 18-19." INVECE DI "PIAZZA SAVATTERI CASTELLI S.N.C."

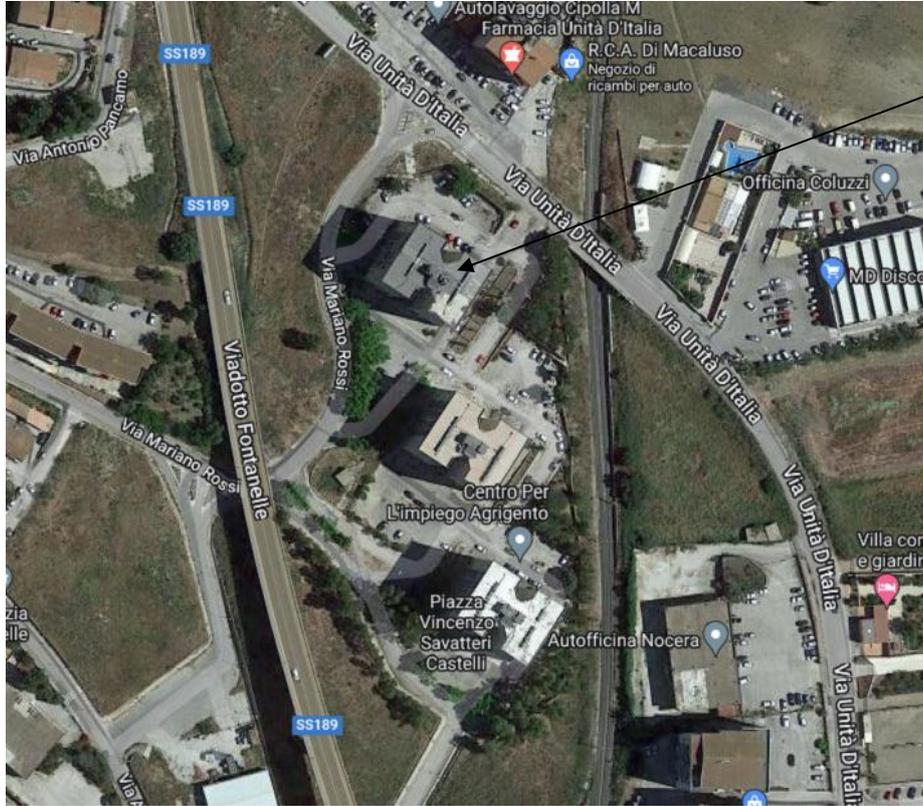
- **SI RILEVA CHE NEL PIGNORAMENTO DEL 21/02/2020 VIENE INDICATO IL SUBALTERNO N. 154 CATEG. C/2 IMMOBILE PREDECESSORE DELL' ODIERNO SUBALTERNO N. 165 CATEG. C/6 CON VARIAZIONE CATASTALE DEL 18/07/2020 E QUINDI SUCCESSIVA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.**

- **SI FA PRESENTE CHE I DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO COINCIDONO CON I DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO STESSO**
- **SI PRECISA, INOLTRE, CHE IL SUBALTERNO 154 INDICATO NEL PIGNORAMENTO COINCIDE, FISICAMENTE, CON IL SUBALTERNO ATTUALE N. 165.**

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

-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 DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISONDENZA 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

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO

Immobile di cui al punto **A**

Il cespite in questione fa parte di un fabbricato a nove elevazioni fuori terra (v. foto nn.1 e 2) sito nella Piazza Savatteri Castelli nella periferia Nord-Est della città di Agrigento.

Si accede all'immobile dai civici nn. 18-19 prospicienti la Piazza Vincenzo Savatteri Castelli (foto.n.3).



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n. 3

Il locale, destinato in atto ad autorimessa, è un grande magazzino suddiviso in due zone separate da un tramezzo e collegate da una porta. La prima zona, accessibile dall'esterno dai civici nn. 18 e 19 è composto da un unico vano rettangolare con pilastratura centrale, un piccolo ripostiglio nella parte Sud-ovest e dei piccoli locali ufficio, deposito, ripostiglio e wc (v. foto nn. 4-5-6-7-8-9)



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n.9

La seconda zona, accessibile dall'interno del locale principale a mezzo porta, è destinata a deposito (v. foto nn. 10-11).



Foto n.10



Foto n. 11

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento in marmo nel locale principale ed in gres nel locale adiacente e pareti e soffitti gessati; Gli infissi esterni sono in ferro (saracinesca metallica) mentre gli infissi interni sono in legno tamburato di media fattura.

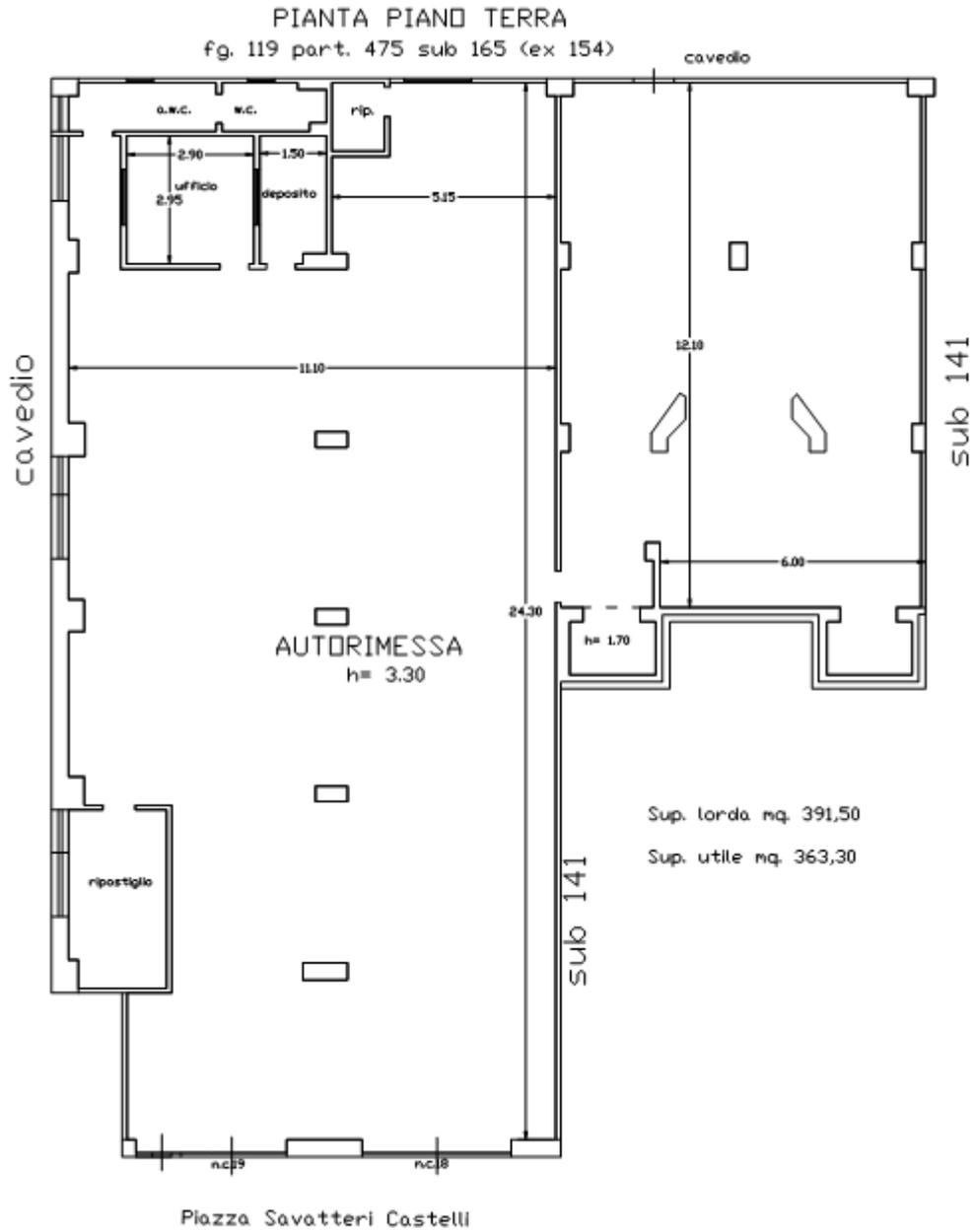
Il locale destinato a deposito è gravato di servitù di scarico fognario per acque bianche e nere condominiali, con tubazione posta al di sotto del solaio come è visibile dalla foto n.11.

Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario sottotraccia con quadro generale dotato di salvavita ed un impianto idrico di tipo ordinario.

La superficie utile è pari a mq 363,30 e l'altezza netta dei locali è pari a ml 3,30.

La superficie lorda vendibile complessiva (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 ed in particolare in riferimento all'allegato 2) è pari a **mq 391,50**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in allegato 5 e di seguito riportata in formato ridotto.



CARATTERISTICHE IMMOBILE

AUTORIMESSA E DEPOSITO A PIANO TERRA F. 119 PART.475 SUB 165 ex SUB 154

<i>Fondazioni</i>	tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Solai</i>	tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Copertura</i>	tipologia: lastrico solare, condizioni sufficienti
<i>Scala</i>	Condominiale –esterna al cespite
<i>Ascensore</i>	-----
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: materiale: ferro condizioni: medie
<i>Infissi interni:</i>	Legno tamburato.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: medie.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo e gres - condizioni: medie.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso, condizioni: medie
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	----
<i>Elettrico:</i>	tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità:-----.
<i>Fognatura:</i>	Allacciato alla rete comunale
<i>Idrico:</i>	Tipo ordinario. Allaccio alla rete comunale
<i>Termico:</i>	-----
<i>Altri impianti</i>	
<i>Caratteristiche della zona:</i>	Periferica, qualificata con edilizia di tipo economico nelle immediate vicinanze.
<i>Servizi zona:</i>	Sono presenti tutti i tipi di servizi primari nelle vicinanze.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) – Allibrato al foglio n. **119 part. 475 sub 165 ex 154**, Categoria C/6, classe 1, Consistenza 357 mq -Superficie totale mq 318 Rendita € 1.733,12 - piano T- Piazza Savatteri Castelli s.n.c, con dati identificativi derivanti da variazione del 18/07/2020 Pratica n. AG0032472 in atti dal 21/07/2020 VDE, VSI (n.6088.1/2020) vedi visura catastale storica in All.1.

In precedenza dal 13/05/2004 al 21/07/2020, l'immobile era censito al **Subalterno n. 154** (v. visura storica in all. 7) con dati derivanti da divisione del 13/05/2004 Pratica n. AG0110372 in atti dal 13/05/2004 Divisione (n.5591.1/2004). Ancora in precedenza dal 27/06/1996 al 13/05/2004 l'immobile predecessore era censito al sub n. 140 con dati derivanti da variazione del 27/06/1996 in atti dal 15/10/1997 Frazionamento (n. 3361.1/1996). In relazione al classamento l'immobile è nella situazione attuale dal 21/07/2020 a seguito di variazione del 18/07/2020 Pratica n. AG0032472 in atti dal 21/07/2020 VDE, VSI (n.6088.1/2020). Ancora in precedenza dal 13/05/2005 con variazione del classamento del 13/05/2005 – pratica n. AG0100224 in atti dal 13/05/2005. Ancora in precedenza dal 13/05/2004 l'immobile predecessore sub 154 aveva altra rendita con dati derivanti da divisione del 13/05/2004 Pratica n. AG0110372 in atti dal 13/05/2004 Divisione (n.5591.1/2004). Ancora prima dal 27/06/1996 al 13/05/2004 l'immobile predecessore (sub 140) ha subito variazione in atti dal 15/10/1997 Frazionamento (n.3361.1/1996)

L'immobile risulta intestato dal 26/04/2016 a:

1) xxxxxxxx Società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Agrigento cod. fisc. xxxxxxxx in diritto di **proprietà superficiaria per 1000/1000** in seguito a Voltura di Ufficio del 26/04/2016 Pubblico Ufficiale Gucciardo sede Agrigento Repertorio n. 19899 – Convalida trascrizione n. 6166/2016 Voltura n. 11744.1/2016 Pratica n. AG0112910 in atti dal 25/08/2016; ciò a seguito di atto del 26/04/2016 Pubblico Ufficiale Gucciardo Claudia Sede Agrigento Repertorio n. 19899, Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale – Nota presentata con modello Unico n. 6166.1/2016 Reparto P.I. di Agrigento in atti dal 10/05/2016.

In precedenza dal 13/05/2004 al 26/04/2016 l'immobile predecessore risultava intestato a:

1) xxxxxxxx con sede in Agrigento cod. fisc.01814360846 in diritto di proprietà superficiaria per 1000/1000 con dati derivanti da atto del 03/02/2004 Pubblico Ufficiale Notaio Antonino Pusateri in Agrigento Repertorio n. 107075 – Compravendita presentata con modello Unico n. 2163.1/2004 Reparto PI di Agrigento del 09/02/2004.- **Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile subalterno n. 140 originario dell'attuale.**

2) Società xxxxxxxx & C. S.A.S. con sede in Agrigento cod. fisc. 02175910849 in diritto di **proprietà per l'area per 1000/1000.**

Ancora in precedenza dal 18/01/2001 risultava intestato a:

2) Società xxxxxxx di xxxxxxx & C. S.A.S. con sede in Agrigento cod. fisc. 02175910849 in proprietà per 1/1 con dati derivanti da Atto del 18/01/2001 Pubblico Ufficiale Notaio Diliberto Clemente Sede Bagheria Repertorio n. 43312 registrato in data 31/01/2001 Atto di registrazione di Società di fatto Voltura n. 188437.1/2001 Pratica n. 209928 in atti dal 13/09/2001.

Ancora in precedenza dal 21/05/1998 l'immobile predecessore era intestato al Comune di Agrigento in proprietà per il terreno fino al 18/01/2001 ed a xxxxxxxx nata in Germania il 06/06/1937 e xxxxxxxx nato ad Agrigento il 26/01/1964 in proprietà per il fabbricato fino al 18.01.2001 con dati derivanti da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/05/1998 Sede Agrigento Registrazione Voltura 819 n.48 registrato in data 09/09/1999 Successione Voltura n. 8100.1/1999 – Pratica n. 82080 in atti dal 05/06/2000.

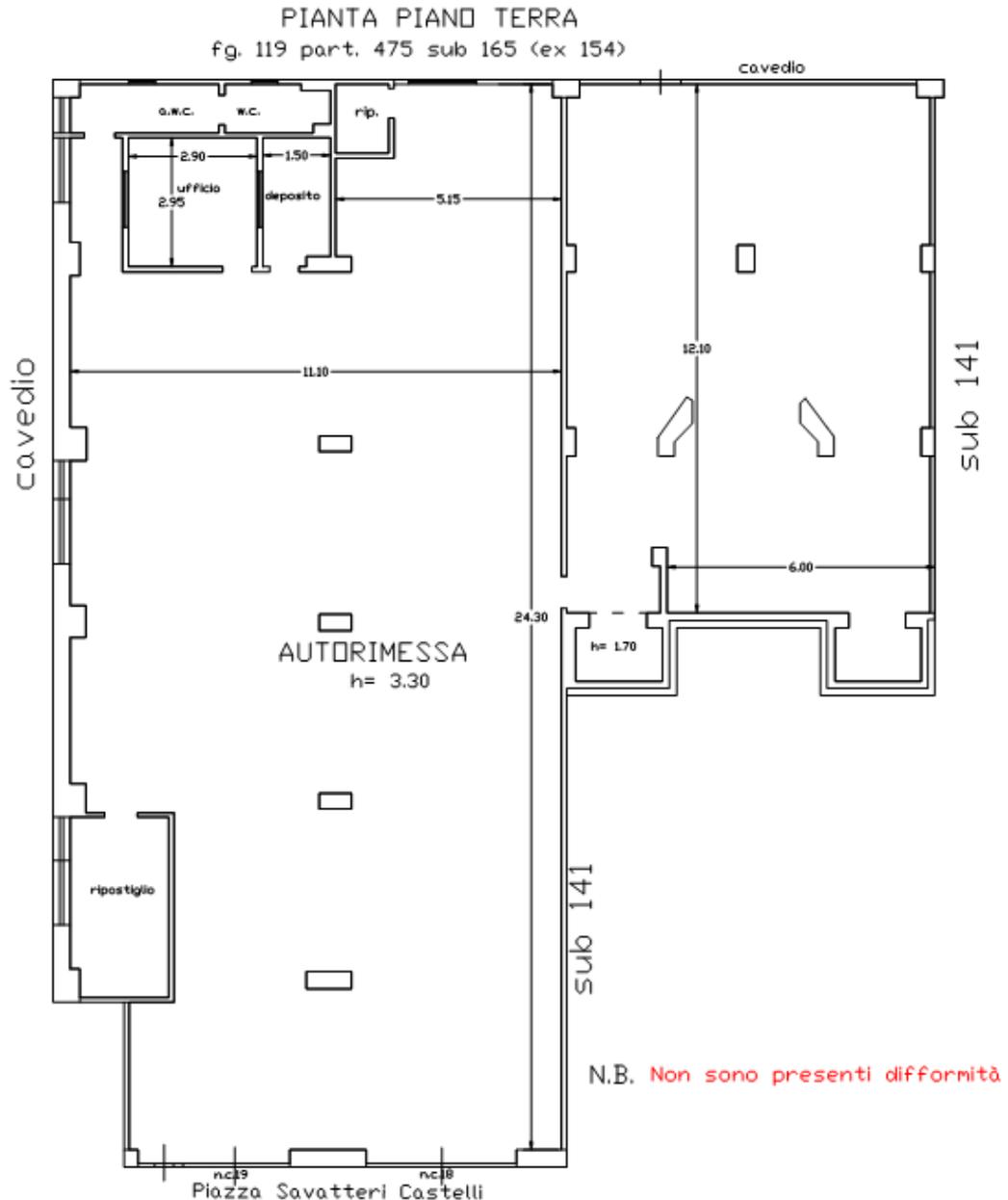
Ancora in precedenza, dall'impianto meccanografico, l'immobile predecessore risultava intestato a Comune di Agrigento in proprietà per l'area fino al 21/05/1998 ed a xxxxxxxx nato ad Aragona il xxxxxxxx in concessionaria precaria dell'area per il fabbricato fino al 21/05/1998.

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

-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 IN ALLEGATO 7 E SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO.

A) AUTORIMESSA E DEPOSITO A PIANO TERRA F. 119 PART. 475 SUB 165 ex 154

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



4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. xxxxxxx nato ad Agrigento il xxxxx nella qualità di presidente della xxxxxxxxxxx -affittuario- giusto contratto di Locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo del 01/02/2017 registrato ad Agrigento il 27/02/2017 al n. 432 serie 3T (data antecedente a quella del pignoramento e **quindi opponibile alla procedura**) stipulato con il Sig. xxxxxxx in qualità di amministratore unico della "xxxxxxxx. (v. all.8).

Dalla visione del contratto locativo si evince un canone mensile pari **€/mq 650,00**.

Dalle ricerche di mercato effettuate dallo scrivente ed in particolare in riferimento a quanto riportato dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2021 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n.20) che propone per la zona Sub-urbana (Località Fontanelle) indicata con codice E3 con tipologia edilizia prevalente: abitazioni di tipo economico e per destinazione commerciale: magazzini in stato conservativo normale si rilevano valori locativi oscillanti tra €/mq x mese 1,4 e 2,10. Tenuto conto delle rifiniture di tipo medio, dello stato conservativo medio ma del fatto che l'ufficio si trova in un immobile di edilizia economica in stato di conservazione non ottimale si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico prossimo a quello minimo tra quelli proposti e cioè pari ad **€/mq x mese 1,5**. Considerata una superficie lorda vendibile (per come calcolata al punto 12.3 della presente) pari a **mq 391,50** si ottiene un valore locativo medio di mercato mensile pari ad **€ 587,25**.

Si può affermare, quindi, che il canone di locazione in essere non è inferiore di un terzo rispetto al valore locativo medio di mercato.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO B2

Proprietà Superficiaria per la quota di **1000/1000** di un locale **destinato ad autorimessa-deposito** posto al piano terra (civ. n.18-19) facente parte di un fabbricato sito in Agrigento Piazza Vincenzo Savatteri Castelli.

L'immobile è costituito da in grande vano adibito ad autorimessa accessibile dall'esterno con annesso ripostiglio, ufficio e servizi igienici ed un vano con accesso dall'interno adibito a deposito.

L'immobile confina a Nord e ad Ovest con cavedio interrato condominiale, ad Est con altra proprietà censita al sub 141 e a Sud con Piazza Vincenzo Savatteri Castelli.

E' censito in catasto al foglio **n. 119 part. 475 sub 165 ex 154**, Categoria C/6, classe 1, Consistenza 357 mq -Superficie totale mq 318 Rendita € 1.733,12 - piano T- Piazza Savatteri Castelli s.n.c.,.

Lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di diverse concessioni edilizie; in relazione all'ultima pratica edilizia N.443 presentata a mezzo CILA per interventi di manutenzione straordinaria del 10/07/2020 PROT. N. 39968 (v.all.16) non presenta difformità.

La superficie lorda vendibile complessiva è pari a **mq 391,50**.

PREZZO BASE LOTTO B2

€ 124.266,92

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale agli atti della procedura redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone si evince che nel ventennio preso in esame, alla data del 20/06/2020:

- L'immobile oggetto di pignoramento, in proprietà superficiaria, nella quota di 1000/1000 della xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxx è un locale adibito ad autorimessa-deposito sito in Agrigento censito in Catasto al foglio **n. 119 part. 475 sub 165 ex 154** Categoria C/6, classe 1, Consistenza 357 mq -Superficie totale mq 318 Rendita € 1.733,12 - piano T- Piazza Savatteri Castelli s.n.c.,.

- Alla società eseguita xxxxxxxx a Responsabilità Limitata è pervenuto in proprietà superficiaria per atto di compravendita del 03/03/2004 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep 107075/21293 trascritto in Agrigento il 05/02/2004 ai nn. 2755/2163 da potere di xxxxxx di xxxxxxx & C. S.A.S con sede in Agrigento Cod.fisc. xxxxxxxxxx (v.All 9).

Dalla visione dell'atto di acquisto si evince che l'immobile in questione faceva parte all'atto dell'acquisto di un locale di maggiori dimensioni censito al sub 140 che come visibile dalla visura catastale storica è stato poi frazionato dando luogo al subalterno 143 (immobile predecessore dell'odierno subalterno 165).

N.B. Con atto del 26/06/2016 in notaio Claudia Gucciardo di Agrigento rep. N. 19899/7926 trascritto il 10/05/2016 ai nn. 7208/6166 la xxxxxxx Società a Responsabilità Limitata con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxx ha deliberato la messa in liquidazione mutando denominazione in xxxxxxxx A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE

- Alla società di xxxxx di xxxxxx & C. S.A.S con sede in Agrigento Cod.fisc. 02175910849 l'immobile era pervenuto in piena proprietà per atto di conferimento in Società del 18/01/2001 notaio Clemente Diliberto di Bagheria rep. 43312 trascritto il 27/01/2001 ai n 1588/1410 da potere di xxxxxxxx nata in Germania il xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxx nato ad Agrigento il xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx per la quota di 1/2.

- Ai suddetti erano pervenuti in proprietà per successione di xxxxxxx nato ad Aragona il xxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx deceduto il xxxxxx registrata ad Agrigento rep 48/819 trascritta il 07/05/2002 ai n.7962/7084.

N.B. Risultano l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 10/08/1998 ai n 13150/11878 e l'accettazione tacita di eredità trascritta il 04/01/2018 ai n 165/132.

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----

2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ----

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: -----

4) Pesi o limitazioni d'uso: -----

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: -----

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale agli atti della procedura redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone si evince che nel ventennio preso in esame, alla data del 20/06/2020:

1) Iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione n. 32151/7859 del 06/12/2006** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 24/11/2006 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep. 118665/26054 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo cod. Fisc. 05102070827 contro xxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxx Capitale € 420.000,00 ipoteca € 630.000,00 durata 15 anni 6 mesi..

N.B. A margine risulta:

Annotazione a Iscrizione n. 9927/897 del 16/04/2009 derivante da atto di frazionamento in quota del 05/03/2007 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep. 119546/26673 con cui veniva attribuito alla p.la **475 sub 154** (subalterno predecessore di quello oggetto del presente lotto) quota capitale di € 40.000,00 e montante ipotecario di € 60.000,00.

- **Iscrizione n. 18775/2193 del 01/09/2011** ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 di SSERIT SICILIA SPA di Agrigento rep. 16530/2011 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. con sede Agrigento Codice fiscale 04739330829 contro xxxxxx di xxxxxx & C.. SAS con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxx per la proprietà per l'area sull'immobile di cui al sub **154** predecessore del sub **165** (del presente lotto) e su altri facenti parte, e non, del pignoramento in questione.. Capitale € 193.935,26 ipoteca € 387.870,52.

- **Iscrizione n. 8073/566 del 15/05/2015** ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 del 06/05/2015 di Riscossione Sicilia S.P.A. di Caltanissetta rep. 4139/2014 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede a Caltanissetta Codice fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto V.le della Regione 79/C) contro xxxxx di xxxxxx & C. SAS con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxx per la proprietà per l'area sull'immobile del presente lotto (**sub 165 ex 154**) e su altri facenti parte, e non, del pignoramento in questione. Capitale € 520.100,33 ipoteca € 1.040.200,66.

- **Iscrizione n. 15585/1253 del 01/10/2018** ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 del 25/09/2018 di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede Agrigento rep 62/2017 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede Agrigento Codice fiscale 04739330829 contro xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxx per la proprietà superficiale sull'immobile del presente lotto (**ex sub 154 oggi 165**) e su altri facenti parte, e non, del pignoramento in questione. Capitale € 72.810,23 ipoteca € 145.620,46.

- **Iscrizione n. 746/40 del 17/01/2020** ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 del 14/01/2020 di Riscossione Sicilia S.P.A. rep. N. 1178/2018 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede Agrigento Codice fiscale 04739330829 contro xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846 per la proprietà superficiale sull'immobile del presente lotto (**ex 154 oggi 165**) e su altri facenti parte, e non, del pignoramento in questione. Capitale € 79.248,18 ipoteca € 158.496,36.

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- **Trascrizione n. 8549/5347 del 05/06/2020** verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Agrigento in data 15/04/2020 rep. 648/2020 a favore di ISIDE SPE S.R.L. con sede A Milano via San Prospero n. 4 codice fiscale 10759040966 contro xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxx

- Altre trascrizioni: -----

3) *Difformità urbanistico edilizie:*

In relazione al cespite in questione, non sono presenti difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente).

4) *Difformità catastali:*

In relazione al cespite in questione non sono presenti difformità catastali come espressamente indicato al punto 3).

Necessita, soltanto, effettuare la rettifica toponomastica con modifica della indicazione della via che dovrà riportare “Piazza Savatteri Castelli n. 18-19.” invece di “Piazza Savatteri Castelli s.n.c.”

Costi previsti per regolarizzazione € **200,00**.

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 16/02/2022 all'U.T.C. di Agrigento apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n. 10).

Successivamente lo scrivente si recava diverse volte nell'Ufficio preposto al fine di valutare la situazione urbanistica in atto ed estrarre copia degli atti necessari.

Si è riscontrato che:

1) Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. **155/1979** del 11/05/1979 (v.all.11) rilasciata all'xxxxxxx per l'esecuzione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare. Successivamente la ditta titolare della C.E. presentava una prima variante alla C.E. ottenendo la C.E. n. **813 /1984** del 30/06/1984 (v.all.12) ed una seconda variante ottenendo la C.E. n. **1165 /1987** del 23/07/1987 (v.all.13). Infine veniva presentata una ulteriore variante in corso d'opera a cui faceva seguito la C.E n. **1268/1988** del 18/06/1988 (v.all. 14). Per il cespite in questione a piano terra veniva inoltre rilasciato il **certificato di agibilità del 04/07/1990**. (all.15) nel quale l'immobile, facente parte fabbricato n.6 del Lotto n. 8, presentava altra distribuzione interna essendo costituito da n. 22 locali con servizi. Successivamente veniva rilasciata l'autorizzazione edilizia n. **406 del 09/08/1996** per il frazionamento del piano seminterrato.

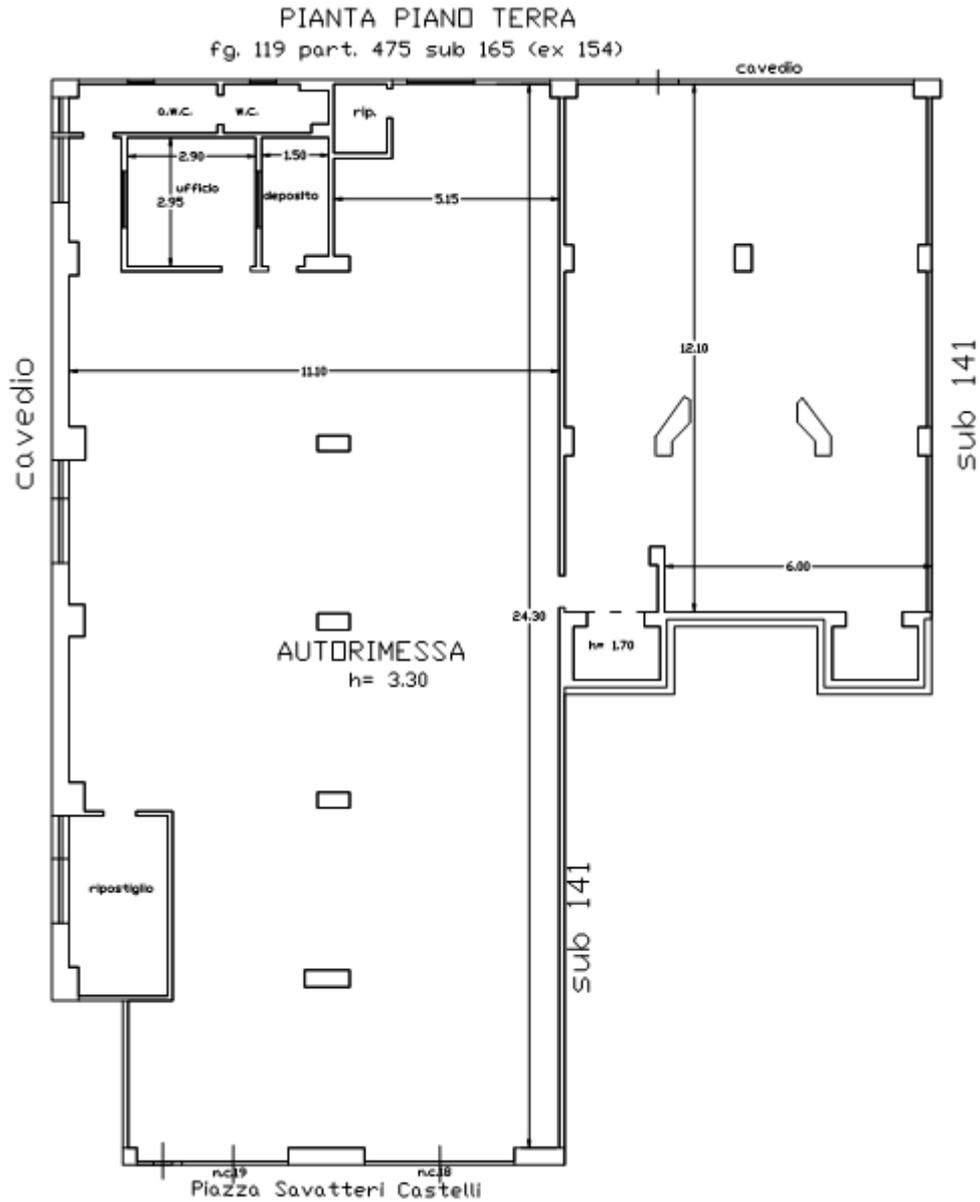
In data 10/07/2020 veniva, infine, presentata alla SUE del Comune di Agrigento pratica **CILA** per interventi di manutenzione straordinaria – **Pratica n. 443 prot. 39968** (v. All 16)

2) Per il fabbricato risulta deposito all'ufficio del Genio Civile di Agrigento ai sensi dell'art. 4 L. 1086/71 in data 17-7-81 prot. n. 3632. Successivamente, a seguito del D.M. 23-9-81 con il quale il Comune di Agrigento è stato classificato zona sismica, la ditta proprietaria ha denunciato, a norma dell'art.30 della L. 02/02/1974 n.64 i lavori in corso d'opera a cui è seguita autorizzazione alla prosecuzione da parte dell'Ufficio del Genio Civile in data 15-4-1982 nota prot. n. 13081. Infine, successivamente alla relazione a strutture ultimate, veniva depositato, in data 28/03/1986 il Certificato di Collaudo statico ai sensi dell'Art. 7 L. 1086/71 (v. all. 17).

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici (v.all.18) allegati alla ultima pratica CILA presentata per interventi di manutenzione straordinaria – Pratica n. 443 prot. 39968 ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato come è visibile dalla planimetria di raffronto in all. 19 e sotto riportata.

B2) AUTORIMESSA-DEPOSITO A PIANO TERRA F. 119 PART. 475 SUB 165 EX 154

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO CON CILA DEL 10-07-2020 P.E. 443 PROT. N. 39968



N.B. Non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria autorizzata con Cila del 10-07-2020 P.E. 443 prot. n° 39968

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

Altre informazioni utili per l'acquirente

Dalla richiesta formale inviata all'amministratore condominiale faceva seguito nota da parte dello stesso (all. 20) dalla quale si rileva:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 150,00
 - 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: 680,68
- Eventuali cause in corso: -----
Esistenza di regolamento condominiale trascritto: ---
-

12 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

B2) Autorimessa-Deposito a piano terra F.119 part 475 sub 165 ex 154

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda	Coefficiente	Superf. commerciale
Autorimessa-deposito	mq	391,50	1	391,50
Superficie vendibile complessiva				391,50

12.4 Valutazione immobile Lotto n. B2

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

B2) Autorimessa-Deposito a piano terra F.119 part 475 sub 165 ex 154

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili 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 2021 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n.21). Lo stesso propone per la zona Sub-urbana (Località Fontanelle) indicata con codice E3 con tipologia edilizia prevalente: abitazioni di tipo economico e per destinazione commerciale: magazzini in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 400,00 – 600,00.

Tenuto conto delle rifiniture di tipo medio, dello stato conservativo medio ma del fatto che si trova in un immobile di edilizia economica in stato di conservazione non ottimale si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico pari a quello minimo tra quelli proposti e cioè pari ad **€/mq 400,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Autorimessa-deposito sub 165 ex 154	mq 391,50	€/mq 400,00	€ 156.600,00
Valore complessivo LOTTO: Piena Proprietà			€ 156.600,00

ADEGUAMENTO TRA IL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' A QUELLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il valore come sopra determinato si riferisce alla proprietà dell'immobile mentre nel caso in esame bisogna riferirsi **al diritto di superficie**.

Dalla Convenzione che il Comune di Agrigento, ha stipulato con il Signor xxxxxxxx titolare dell' xxxxxxxxxx in data 16.12.1978 rep n. 4454 (all. 22) ed in particolare all'**art.12** si legge che "la costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di **99 anni** a partire del decreto di espropriazione o comunque dalla data in cui il Comune avrà acquistato la proprietà. All'**art 13** si legge: "la costituzione del diritto di superficie è rinnovabile alla scadenza per un periodo non superiore ad anni 99 **All.art. 14** si legge: Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie salvo diverse disposizioni contenute nelle leggi vigenti al momento del rinnovo della Concessione stessa, verrà determinato in misura "del 5% del costo di costruzione dell'immobile valutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere edilizie residenziali pubbliche relativo a all'anno precedente a quello del rinnovo diminuito del 50% del deprezzamento derivante dall'età ed aumentato del valore dell'area commisurato al prezzo di espropriazione vigente al momento del rinnovo stesso.

Ciò considerato e tenuto conto che il corrispettivo per il rinnovo, sopra indicato, non può essere in atto calcolato non conoscendo i costi di costruzione ed i prezzi di espropriazioni presenti alla data dell'eventuale futuro rinnovo si valuta l'eventualità che alla scadenza del termine di durata della concessione il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto.

In tale ipotesi per calcolare il valore del DIRITTO DI SUPERFICIE limitato ad "n" anni dovrà determinarsi l'accumulazione iniziale dei redditi ritraibili al saggio commerciale potendo godere il superficiario solo dei redditi solo per il tempo rimanente.

Ipotizzando un reddito netto annuo ritraibile per l'immobile R pari ad € 6.000,00 e considerando il valore per la proprietà V prima determinato pari ad € 156.600,00 dal rapporto tra gli stessi si ottiene il saggio commerciale di capitalizzazione r pari a:

$$r = R/V = € 6000,00/€ 156.600,00 = 0,038$$

Utilizzando la formula estimativa dell'accumulazione iniziale dei redditi si ha

$$Vds = R \times \frac{(1+r)^{(n-m)} - 1}{r (1+r)^{(n-m)}}$$

dove R = reddito annuo lordo percepibile = € 6.000,00

r = saggio commerciale di capitalizzazione = 3,83%

n= anni di durata della concessione del diritto = 99

m= anni trascorsi dall'inizio del diritto = 42

sostituendo i valori si ottiene: Valore del diritto di superficie= Vds = € **139.052,88**

Valore complessivo LOTTO: **Piena Proprietà** € **156.600,00**

Valore complessivo LOTTO: **Diritto di superficie** € **139.052,88**

- 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	€ 13.905,28
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica	€ -----
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale	€ 200,00
- Spese condominiali pregresse insolute	€ 680,60
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-----
TOTALE RIDUZIONI	€ 14.785,96

Valore della quota di diritto di superficie al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **124.266,92**

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:

€ 124.266,92

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica F.119 part.475 sub 165;
- 2) Planimetria catastale ufficio piano terra F.119 part.475 sub 165;
- 3) Ortofoto satellitare della zona;
- 4) Estratto di Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto sub 165 redatta dal sottoscritto;
- 6) Visura catastale storica sub 154
- 7) Planimetria di raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale part.475 sub 165;
- 8) Contratto di locazione dell'immobile;
- 9) Titolo di proprietà;
- 10) Richiesta atti al Comune di Agrigento;
- 11) Concessione Edilizia n. 155/1979 del 11/05/1979;
- 12) Concessione Edilizia n. 813 /1984 del 30/06/1984;
- 13) Concessione Edilizia n. 1165 /1987 del 23/07/1987;
- 14) Concessione Edilizia n. 1268/1988 del 18/06/1988;
- 15) Certificato di agibilità del 04/07/1990
- 16) CILA per interventi di manutenzione straordinaria-Pratica n. 443 prot. 39968 del 10-07-20
- 17) Certificato di Collaudo statico ai sensi dell'Art. 7 L. 1086/71;
- 18) Elaborati grafici allegati alla CILA del 10-07-2020
- 19) Planimetria appartamento con indicate difformità rispetto alla planimetria autorizzata;
- 20) Nota amministratore condominiale;
- 21) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 22) Convenzione tra il Comune di Agrigento ed il Signor xxxxxxxx del 16.12.1978
Rep. N. 4454
- 23) Documentazione fotografica;
- 24) Verbale di sopralluogo;