
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**

Ufficio a piano terra
in AGRIGENTO Piazza Vincenzo Savatteri Castelli nn. 26-27
F. 119 part.475 sub 158

Lotto N. B3

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*

Ufficio in Agrigento a piano terra Piazza Vincenzo Savatteri Castelli nn. 26-27
Lotto N. B3
F. 119 part.475 sub 158

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà Superficiaria per la quota di **1000/1000** di un locale **destinato ad ufficio** posto al piano terra (civ. nn.26-27) facente parte di un fabbricato sito in Agrigento Piazza Vincenzo Savatteri Castelli.

L'immobile confina a Nord con portico condominiale, ad Est con strada pubblica a Sud con piazza Savatteri Castelli e ad Ovest con androne e vano scala condominiale ed immobili proprietà altra ditta (sub 163 e sub 164).

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

A) - al foglio **n. 119 part. 475 sub 158**, Categoria A/10, classe 8, Consistenza 7,5 vani - Rendita € 1.875,00 - piano T- Piazza Savatteri Castelli s.n.c, con dati identificativi derivanti da variazione della destinazione del 24/12/2007 Pratica AG0497387 in atti dal 24/12/2007 Abitazione-Ufficio Pubblico (n.17541.1/2007) 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. Xxxxxxx in diritto di **proprietà superficiaria per 1000/1000**.
- 2) xxxxxxx di xxxxxx & C. S.A.S. con sede in Agrigento cod. fisc. xxxxxxx in diritto di **proprietà per l'area per 1000/1000**.

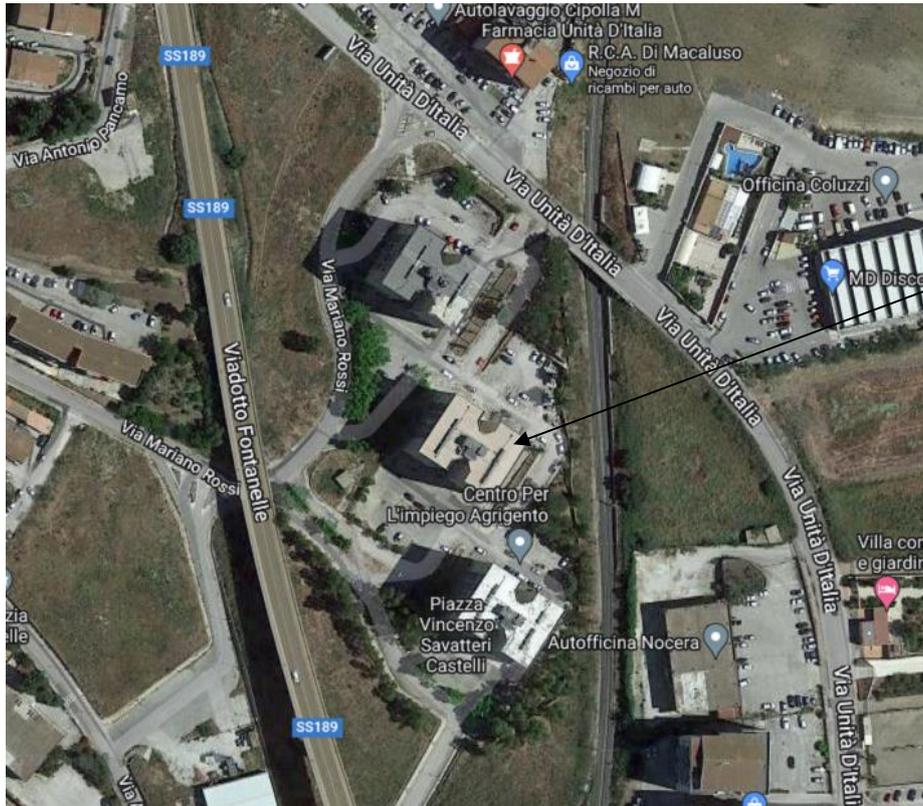
SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE, A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "PIAZZA SAVATTERI CASTELLI N. 26-27 ." INVECE DI "PIAZZA SAVATTERI CASTELLI S.N.C."

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

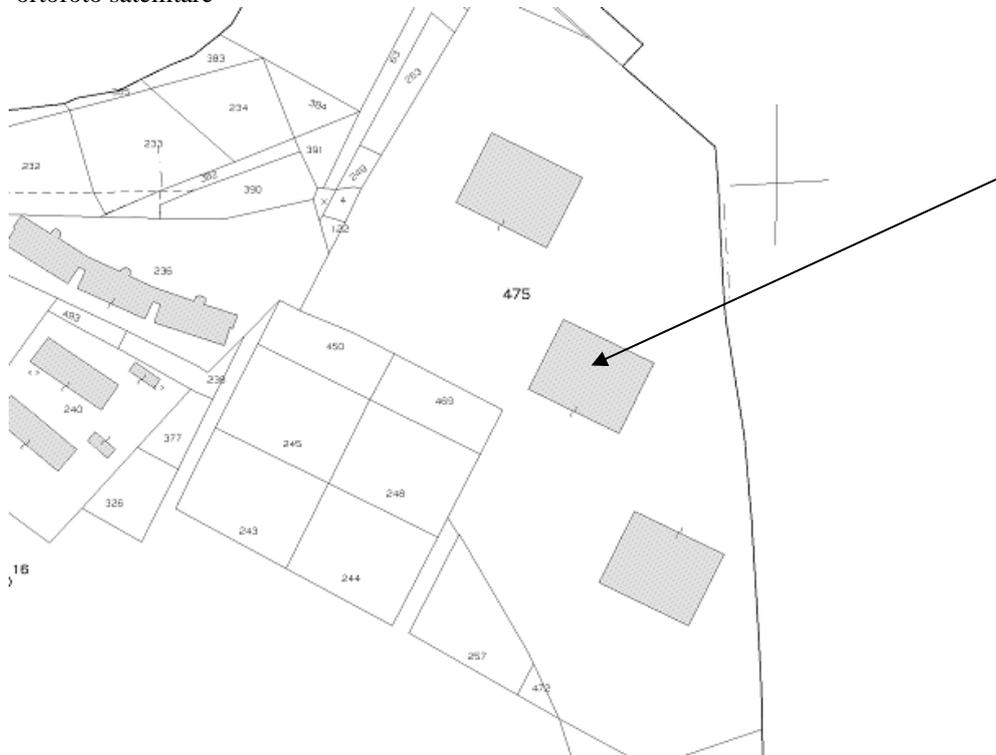
SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

-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 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

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 dal civico n. 26 posto all'interno del portico condominiale del fabbricato (foto.nn.3 e 4)



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n. 3



Foto n. 4

Il locale destinato in atto ad ufficio di amministrazione condominiale (v. foto n.5) è costituito da un vano di ingresso (v. foto n. 6) n. 6 vani destinati ad uffici ed archivi (v. foto nn. 7-8-9-10-11-12), disimpegno (v. foto n.13), bagno e antibagno (v. foto n. 14); nell'angolo sud ovest è, inoltre, presente un terrazzo (v. foto n. 15).



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n.10



Foto n.11



Foto n. 12



foto n. 13



Foto n.14



Foto n. 15

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento in ceramica e pareti e soffitti gessati e tinteggiati; Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e doppio vetro protetti da avvolgibili in plastica mentre gli infissi da cui si accede sono protetti da saracinesca metallica. Gli infissi interni sono in legno tamburato di media fattura. E' presente, inoltre una porta di tipo blindata che collega l'ufficio con androne condominiale.

CARATTERISTICHE IMMOBILE
UFFICIO A PIANO TERRA F. 119 PART.475 SUB 158

<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: alluminio anodizzato, tipologia doppio vetro condizioni: buone – alluminio preverniciato – Condizioni. buone
<i>Infissi interni:</i>	Legno tamburato. Porta di ingresso: tipo blindata.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres ceramico. condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: buone
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>	Riscaldamento- Raffrescamento N. 1 Condizionatore aria 18.000 BTU
<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 158**, Categoria A/10, classe 8, Consistenza 7,5 vani - Rendita € 1875,00 - piano T- Piazza Savatteri Castelli s.n.c, con dati identificativi derivanti da variazione della destinazione del 24/12/2007 Pratica AG0497387 in atti dal 24/12/2007 Abitazione-Ufficio Pubblico (n.17541.1/2007) vedi visura catastale storica in ALL.1..

In precedenza dal 13/05/2004 al 24/12/2007, l'immobile era censito al **Subalterno n. 153** con dati derivanti da fusione del 13/05/2004 Pratica n. AG0110369 in atti dal 13/05/2004 Fusione (n.5591.1/2004). In relazione al classamento l'immobile è nella situazione attuale dal 25/03/2008 a seguito di variazione nel classamento del 25/03/2008 Pratica n. AG0089545 in atti dal 25/03/2008. Ancora in precedenza dal 24/12/2007 al 25/03/2008 l'immobile attuale ha subito variazione della destinazione del 24/12/2007 Pratica AG0497387 in atti dal 24/12/2007 Abitazione-Ufficio Pubblico (n.17541.1/2007). Ancora prima dal 13/05/2005 al 24/12/2007 l'immobile predecessore (sub 153) ha subito variazione nel classamento del 13/05/2005 Pratica n. AG0100223 in atti dal 13/05/2005; ancora in precedenza dal 13/05/2004 al 13/05/2005 l'immobile predecessore (sub 153) è stato soggetto a fusione del 13/05/2004 Pratica AG0110369 in atti dal 13/05/2004 Fusione (n. 5591.1/2004) con la quale sono stati soppressi i subalterni 18-19-67-68.

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 superficaria 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.

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

In precedenza dal 24/12/2007 al 26/04/2016 risultava intestato a:

1) xxxxxxx S.R.L. con sede in Agrigento cod. fisc. 01814360846 in diritto di proprietà superficaria per 1000/1000 con dati derivanti da Fusione variazione della destinazione del 24/12/2007 Pratica n. AG0497387 in atti dal 24/12/2007– Abitazione -Ufficio Pubblico.(N.17541.1/2007).

2) xxxxxxx di xxxxxxx & 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 13/05/2004 al 24/12/2007 l'immobile predecessore (sub 153) risultava intestato a:

1) xxxxxxx con sede in Agrigento cod. fisc. 01814360846 in diritto di proprietà superficaria per 1000/1000 con dati derivanti da fusione del 13/05/2004 Pratica n. AG0110369 in atti dal 13/05/2004–Fusione (N.5591.1/2004).

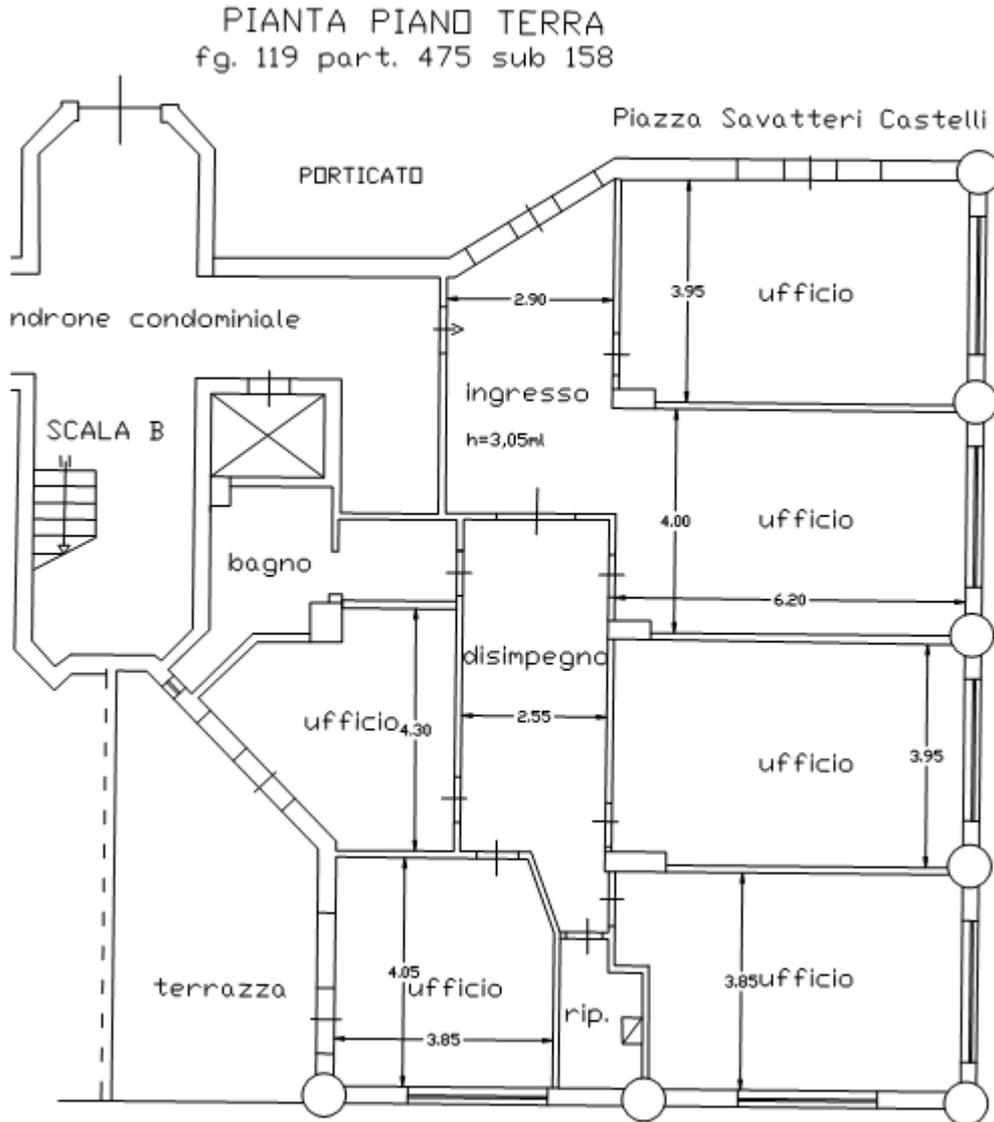
2) xxxxxxx di xxxxxxx & C. S.A.S. con sede in Agrigento cod. fisc. xxxxxxx in diritto di **proprietà per l'area per 1000/1000**.

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) UFFICIO A PIANO TERRA F. 119 PART. 475 SUB 158

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



N.B. Non sono presenti difformità

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. xxxxxxxx nato ad Agrigento il xxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx nella qualità di affittuario giusto contratto di Locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo del 01/01/2011 registrato ad Agrigento il 28/10/2011 al n. 3492 serie 3 (data antecedente a quella del pignoramento e **quindi opponibile alla procedura**) stipulato con il Sig. Giglione Roberto in qualità di amministratore unico della “ xxxxxxxxxxxx. (v. all.8).

Dalla visione del contratto locativo si evince un canone mensile pari **€/mq 500,00**.

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.21) che propone per la zona Sub-urbana (Località Fontanelle) indicata con codice E3 con tipologia edilizia prevalente: abitazioni di tipo economico e per destinazione terziaria: uffici in stato conservativo normale si rilevano valori locativi oscillanti tra €/mq x mese 2,5 e 3,70. Tenuto conto delle rifiniture di tipo medio, dello stato conservativo buono 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 pari a quello minimo tra quelli proposti e cioè pari ad **€/mq x mese 2,5**. Considerata una superficie lorda vendibile (per come calcolata al punto 12.3 della presente) pari a **mq 202,60** si ottiene un valore locativo medio di mercato mensile pari ad **€ 506,50**.

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

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO B3

Proprietà Superficiaria per la quota di **1000/1000** di un locale **destinato ad ufficio** posto al piano primo terra (civ. n.26-27) facente parte di un fabbricato sito in Agrigento Piazza Vincenzo Savatteri Castelli.

L'immobile e' costituito da un vano di ingresso, 6 ampi vani destinati ad uffici ed archivi, disimpegno, bagno con antibagno,,ripostiglio ed un terrazzo.

Confina a Nord con portico condominiale, ad Est con strada pubblica a Sud con piazza Savatteri Castelli e ad Ovest con androne e vano scala condominiale ed immobili proprietà altra ditta (sub 163 e sub 164).

E' censito in catasto al foglio **n. 119 part. 475 sub 158**, Categoria A/10, classe 8, Consistenza 7,5 vani - Rendita € 1875,00 - 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 ed in particolare l'ultima riferita al cespite i questione la **n. 1268/1988** del 18/06/1988 (v.all. 14) rispetto alla quale presenta difformità sostanziali regolarizzabili.

La superficie lorda vendibile complessiva è pari a **mq 202,60**.

PREZZO BASE LOTTO B3

€ 116.776,51

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 a Responsabilità Limitata con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846 è un ufficio-studio privato sito in Agrigento censito in Catasto al foglio **n. 119 part. 475 sub 158**, Categoria A/10, Consistenza 7,5 vani indirizzo Piazza Vincenzo Savatteri Castelli snc piano T.

- Alla società esecutata 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 xxxxxx & C. S.A.S con sede in Agrigento Cod.fisc. xxxxxxxx (v.All 9).

Dalla visione dell'atto di acquisto si evince che sono stati acquistati 4 locali contigui tra loro adibiti a magazzino facenti parte dell'edificio 5 lotto 8 censiti in catasto alla part. 475 subalterni 18-19-67 e 68 che, come rilevato al punto 3) della presente e dalla visione della visura catastale storica sono stati poi soppressi, fondendosi e dando luogo al subalterno 153 (immobile predecessore dell'odierno subalterno 158).

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 Costruzione Carpi Società a Responsabilità Limitata con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846 ha deliberato la messa in liquidazione mutando denominazione in xxxxxxxxxxxx RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE

- Alla società xxxxxxxx di xxxxxxxx & C. S.A.S con sede in Agrigento Cod.fisc. xxxxxxxx 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 xxxxxx nata in Germania il xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxxxx nato ad Agrigento il xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx per la quota di 1/2.

- Ai suddetti erano pervenuti in proprietà per successione di xxxxxxxx nato ad Aragona il xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx deceduto il 21/05/1998 registrata ad Agrigento rep 48/819 trascritta il 07/05/2002 ai n7962/7084.

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 xxxxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846. 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.lla **475 sub 153** (subalterno predecessore di quello oggetto del presente lotto) quota capitale di € 25.000,00 e montante ipotecario di € 37.500,00.

- **Iscrizione n. 18775/2193 del 01/09/2011** ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 di SERIT SICILIA SPA di Agrigento rep. 16530/2011 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. con sede Agrigento Codice fiscale 04739330829 contro xxxxxxx di xxxxxxx & C.. SAS con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxx per la proprietà per l'area sull'immobile 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 xxxxxx di xxxxxxx & C. SAS con sede in Agrigento codice fiscale 02175910849 per la proprietà per l'area sull'immobile del presente lotto 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 xxxxxxxxi S.R.L. con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxx per la proprietà superficaria sull'immobile del presente lotto 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 xxxxxxx S.R.L. con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxx per la proprietà superficaria sull'immobile del presente lotto 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 xxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxxxx.

- Altre trascrizioni: -----

3) Difformità urbanistico edilizie:

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

Costi previsti per regolarizzazione € **8.000,00**.

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

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. 26-27." 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.

N.B. Per completezza di perizia si rileva che la planimetria catastale dell'immobile all'atto della richiesta di estrazione da parte dello scrivente risultava "Riservata" (v. All.10). Il sottoscritto ha, pertanto, provveduto ad inviare all'UTE di Agrigento, apposita richiesta (v. all. 11) che veniva successivamente evasa con la "messa in linea" della planimetria in questione.

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. 12).

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.13) intestata all'xxxxxxxxxx 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.14) ed una seconda variante ottenendo la C.E. n. **1165 /1987** del 23/07/1987 (v.all.15). 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. 16). Per il cespite in questione a piano terra veniva inoltre rilasciato il **certificato di agibilità del 04/07/1990**. (all.17) nel quale l'immobile, facente parte il fabbricato n.5 del Lotto n. 8, presentava altra distribuzione essendo costituito da 4 locali distinti.

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. 18).

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla ultima concessione edilizia N. 1268-1988 sopra citata relativamente all' unità immobiliare pignorata oggetto della presente indicata come "Lotto 8 – Edificio 5 – Piano terra (v. all. 19) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato in relazione alla sagoma ed alla volumetria complessiva mentre necessita di regolarizzazione in relazione alla distribuzione interna e destinazione d'uso come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 20 e sotto riportata in formato ridotto. A tal fine dovrà essere presentata una pratica SCIA in sanatoria per fusione, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso per un onere complessivo stimato di oblazione, oneri comunali e spese tecniche pari ad € 8.000,00.

B-3) UFFICIO A PIANO TERRA F. 119 PART. 475 SUB 158

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITÀ RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO CON C.E. N. 1268-1988



N.B. In rosso linea tratteggiata i tramezzi presenti nello stato di fatto e non indicati nella planimetria di cui alla concessione edilizia n° 1268-1988
In verde i tramezzi indicati nella concessione edilizia n° 1268-1988 e non presenti nello stato di fatto

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. 21) pervenuta allo scrivente in data 17/05/2022 dalla quale si rileva:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 320,00
 - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
 - Spese condominiali scadute non pagate: € **6809,21**
- 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

B-3) Ufficio a piano terra F.119 part 475 sub 158

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Sup.vend. ufficio	mq	191,40	1	191,40
Terrazzo	mq	22,40	0,50	<u>11,20</u>
Superficie vendibile complessiva				202,60

12.4 Valutazione immobile Lotto n. B3

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

B-3) Ufficio a piano terra F.119 part 475 sub 158

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 terziaria: uffici in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 750,00 e 1050,00.

Tenuto conto delle rifiniture di tipo medio, dello stato conservativo buono 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 inferiore a quello medio tra quelli proposti e cioè pari ad €/mq **850,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part 475 sub 158	mq 202,60	€/mq 850,00	€ 172.210,00
Valore complessivo LOTTO: Piena Proprietà			€ 172.210,00

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'impresa di Costruzione 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 dei redditi solo per il tempo rimanente.

Ipotizzando un reddito netto annuo ritraibile per l'immobile R pari ad € 5000,00 e considerando il valore per la proprietà V prima determinato pari ad € 172.210,00 dal rapporto tra gli stessi si ottiene il saggio commerciale di capitalizzazione r pari a:
 $r = R/V = € 5000,00/€ 172.210,00 = 0,029$

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 = € 5000,00
r = saggio commerciale di capitalizzazione = 2,90%
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 = € 146.428,57

Valore complessivo LOTTO: Piena Proprietà	€ 172.210,00
--	---------------------

Valore complessivo LOTTO: Diritto di superficie	€ 146.428,57
--	---------------------

- 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	€ 14.642,85
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale	€ 200,00
- Spese condominiali pregresse insolute	€ 6.809,21
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-----
TOTALE RIDUZIONI	€ 29.652,06

Valore della quota di diritto di superficie al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 116.776,51
---	---------------------

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:

€ 116.776,51

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica F.119 part.475 sub 158;
- 2) Planimetria catastale ufficio piano terra F.119 part.475 sub 158;
- 3) Ortofoto satellitare della zona;
- 4) Estratto di Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto Ufficio Fg. 119 part. 475 sub 5 redatta dal sottoscritto;
- 6) Attestato di prestazione Energetica inviato al Catasto Regionale;
- 7) Planimetria ufficio piano terra F.119 part.475 sub 158;
- 8) Contratto di locazione dell'immobile;
- 9) Titolo di proprietà;
- 10) Stato planimetria catastale originaria;
- 11) Richiesta dello scrivente di visualizzazione planimetria Riservata;
- 12) Richiesta atti al Comune di Agrigento;
- 13) Concessione Edilizia n. **155/1979** del 11/05/1979;
- 14) Concessione Edilizia n. **813 /1984** del 30/06/1984;
- 15) Concessione Edilizia n. **1165 /1987** del 23/07/1987;
- 16) Concessione Edilizia n. **1268/1988** del 18/06/1988;
- 17) Certificato di agibilità del 04/07/1990;
- 18) Certificato di Collaudo statico ai sensi dell'Art. 7 L. 1086/71;
- 19) Elaborati grafici allegati alla C.E. n. 1268-1988;
- 20) Planimetria appartamento con indicate difformità rispetto alla planimetria autorizzata;
- 21) Nota amministratore condominiale del 17/05/2022;
- 22) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 23) Convenzione tra il Comune di Agrigento ed il Signor xxxxxxx del 16.12.1978
Rep. N. 4454;
- 24) Documentazione fotografica;
- 25) Verbale di sopralluogo.