

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 193/2016 R. G.
PROMOSSA DA**

Creditore: XXXXXX

(Rappresentato da xxxxxx)

Contro

Debitore: XXXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Perizia Lotto n. 4	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Sommario

1	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere	
	alla descrizione materiale di ciascun lotto	3
1.1	Individuazione del bene oggetto della vendita.....	3
1.2	Descrizione materiale del lotto.....	3
1.3	Millesimi di parti comuni.....	7
1.4	Calcolo della superficie commerciale	7
1.5	Certificazione Energetica.....	8
1.6	Descrizione del segmento di mercato interessato	8
2	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato	8
2.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	9
2.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	9
2.3	Variazioni dati identificativi	9
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	9
2.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate	10
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	11
3.1	Canone di locazione in regime di libera contrattazione	11
3.2	Indennità di occupazione	11
4	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto	12
5	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	12
5.1	Attuale proprietario.....	12
5.2	Precedenti proprietari.....	12
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	13
6.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	13
6.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.	14
7	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	14
8	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	14

9	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico –	
	Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.....	14
9.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	15
9.2	Dichiarazione di agibilità.....	16
10	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e	
	su eventuali procedimenti in corso.....	16
10.1	Spese di gestione.....	16
10.2	Eventuali procedimenti in corso	16
11	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	17
11.1	Criteri di stima	17
11.2	Stima	17
11.3	Adeguamenti e correzioni di stima	18
11.4	Prezzo a base d’asta del lotto	18
12	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
	pignorati per la sola quota.....	19
	Allegati.....	19

Lotto N. 4**1 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto****1.1 Individuazione del bene oggetto della vendita**

Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa all'appartamento posto al piano primo sito nel comune di Licata nella via Nicaragua con accesso dal civico n. 4 della medesima via.

L'immobile è censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 101 particella 679 subalterno 16, si affaccia a Nord-Est sulla particella 678 a Sud-Ovest sull'area condominiale del fabbricato (part. 679) a e confina a Nord-Ovest con il sub 9 a Sud-Est con il vano scala e il sub 17 dello stesso piano. La figura 1 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte



Figura 1 - Individuazione di massima del fabbricato in cui è censito il bene pignorato

1.2 Descrizione materiale del lotto

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al primo piano di un edificio con quattro elevazioni fuori terra con accesso dalla via Nicaragua, raggiungibile percorrendo la via Umberto II e dista circa 1 km dal bivio con la strada statale 123 e circa 1 Km con il centro del comune di Licata.

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni 2000 con un piano di lottizzazione convenzionata stipulato tra la società Xxxxx s.r.l. ed il comune di Licata (concessione edilizia n. 60 del 17/05/2001). Lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai gettati in opera e realizzai con travetti prefabbricati e laterizi, tamponature a cassetta con laterizi forati e

copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole alla marsigliese.

Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica affiancati e dotati ognuno di ingresso indipendente posti sul lato Sud-Ovest di cui solamente quello a destra (numero civico 4) è a servizio dell'appartamento in oggetto. Il corpo di fabbrica si presenta in discreto stato di conservazione ed è dotato di ascensore condominiale che alla data di sopralluogo risultava funzionante.

L'abitazione in esame è composta da quattro vani principali (cucina, soggiorno e due camere da letto) un servizio igienico ed un piccolo vano adibito a ripostiglio/lavanderia collegati tra loro da un piccolo corridoio centrale al quale si accede dal vano d'ingresso. Le camere da letto e il soggiorno hanno affaccio sul prospetto Sud-Ovest dell'edificio dove è posto un balcone di collegamento tra i vani mentre la cucina ed il servizio igienico hanno affaccio sul prospetto Nord-Est dove è posta un'ampia terrazza ad uso esclusivo dell'appartamento in esame. La doppia esposizione di cui è dotato l'appartamento garantisce un ottimo illuminamento e quindi l'aerazione, solamente il corridoio e il ripostiglio non presentano alcun affaccio.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta di accesso all'immobile è blindata ed è rivestita internamente con un pannello di diversa fattura rispetto alle porte interne mentre gli infissi esterni sono in pvc dotati di vetrocamera e avvolgibili in pvc.

Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura. Il servizio igienico, a differenza degli altri vani, presenta le pareti piastrellate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m ed è dotato di wc bidet lavabo e vasca da bagno.

Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti con piastrelle in monocottura, ad eccezione del servizio igienico il quale è rivestito con piastrelle in ceramica.

La superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 99,5 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile di interpiano pari a 2,70 m.

L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in discreto stato di manutenzione sebbene la loro regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

L'impianto idrico è alimentato da un serbatoio comune al corpo di fabbrica a cui appartiene l'appartamento.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio preverniciato e caldaia a metano ubicata all'esterno accessibile dal balcone posto sul prospetto Sud-Ovest.

Le figure 2 – 3 – 4 – 5 – 6 riportano parte del rilievo fotografico, la figura 7 il rilievo metrico dello stato dei luoghi.



Figura 2 - Vista interna, a sx la cucina/pranzo a dx il soggiorno



Figura 3 - Vista interna, camere da letto

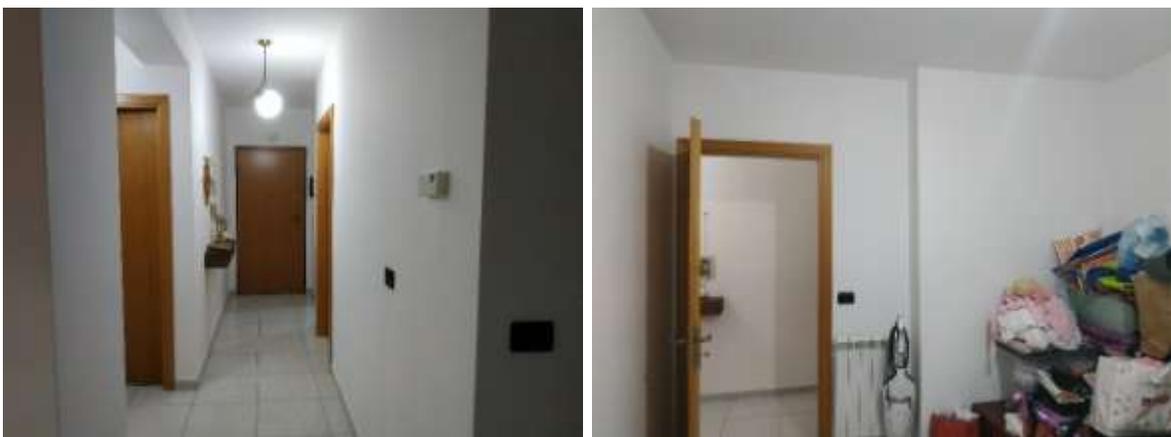


Figura 4 - Vista interna, a sx il vano di accesso a dx camera da letto



Figura 5 – Vista interna, a sx servizio igienico a destra ripostiglio/lavanderia



Figura 6 – Vista esterna, terrazzo ad uso esclusivo

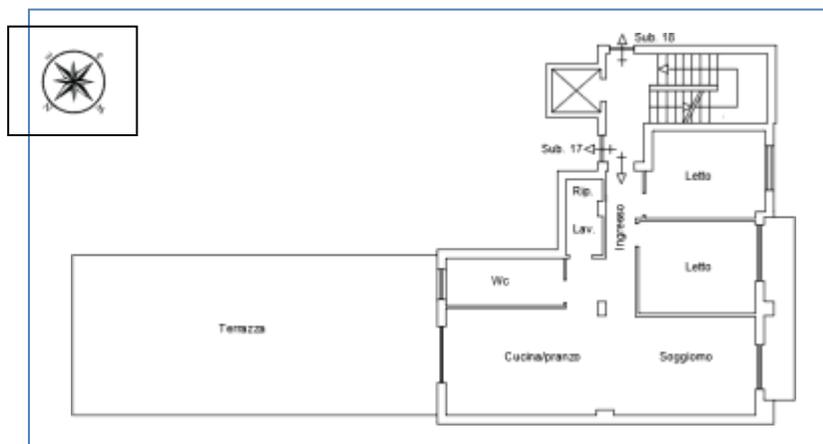


Figura 7 – Rilievo metrico – stato dei luoghi

1.3 Millesimi di parti comuni

L'amministrazione del condominio è gestita dall'amministratore pro-tempore dott.sa xxxxxx con studio in Licata – indirizzo Pec: xxxxxxx@sicurezza postale.it esterna al condominio.

La stessa riferisce che:

- non vi sono spese insolite;
- la quota media annua per la gestione del condominio è pari a circa 500 €;
- le quote millesimali da imputare all'appartamento in esame nella tabella di proprietà generale sono pari a 75,828.

1.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo (normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex Catasto).

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della superficie commerciale, dettato dalla norma uni 10750, la quale classifica con il termine di superficie commerciale la somma delle:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

Si riporta in tabella 1 il calcolo della superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie piano	99,5	100	99,5
Balcone	8	25	2
Terrazza	74	25	18,5
Totale superficie commerciale			120

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale la quale è stata verificata con la restituzione grafica del rilievo metrico.

1.5 Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi della legge 90/2013 e s.m.i. Il sottoscritto, ai fini della trasferibilità del bene, ha redatto e presentato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto mediante il sistema APE-Sicilia della piattaforma ENEA. Per il calcolo del fabbisogno energetico si è tenuto conto dell'effettivo stato di fatto dell'immobile in ragione delle caratteristiche costruttive, dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli impianti presenti.

Lo studio è stato fatto (All. 9), secondo normativa vigente, mediante software di calcolo rilasciato dall'E.N.E.A. (aggiornato alle normative UNI TS 11300 - 1:2014, UNI TS 11300 - 2:2019, UNI TS 11300-3:2010 e UNI TS 11300 - parti 4 e 5:2016 oltre alla UNI 10349:2016).

La certificazione redatta ha classificato l'immobile in classe "E" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 87,11 \text{ Kwh/m}^2\text{anno}$.

1.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile si trova in un quartiere a destinazione d'uso unicamente residenziale, realizzato, tramite piano di lottizzazione intorno gli anni 2000 in un'area che precedente era a destinazione urbanistica industriale.

Con il piano di lottizzazione quest'area è stata progettata urbanisticamente in modo da diventare un quartiere residenziale autonomo, ma collegato al centro urbano tramite un cavalcavia che permette il raggiungimento a piedi del centro abitato esistente.

Sono stati realizzati insieme ai condomini, tutti di caratteristiche morfologiche e costruttive similari, le opere di urbanizzazione primaria (verde, strade e parcheggi) e alcune delle opere di urbanizzazione secondarie (area per lo sport). Il quartiere sin oggi non ha mai ospitato attività commerciali e/o servizi, del quale rimane sfornito, d'altro canto tale assenza permette alla zona di mantenere la tranquillità di un quartiere residenziale adatto alle famiglie, con ampi spazi ricreativi.

La maggior parte dei piani terra ha un'altezza massima di 2.30 m, con destinazione d'uso box auto di pertinenza degli appartamenti, i piani terra dei condomini di più recente realizzazione (via Nicaragua) hanno un'altezza di 4.50, che consentirebbe la destinazione uso commerciale o artigianale.

Gli edifici, tutti di (quattro o cinque) livelli fuori terra sono stati realizzati con struttura intelaiata in cemento armato, i solai in latero cemento, le tamponature a cassetta con laterizi forati, gli infissi in PVC con doppio vetro.

2 QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.

In tabella 2 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita

Tabella 2 – Identificazione catastale

Comune di Licata – Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
Nicaragua, Int n. 1 Piano: 1 - scala: A 1	101	679	16	1	A/3	4	6 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte: 98 m ²	Euro:325,37

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi sono stati assegnati all'unità in data 13/12/2002 a seguito della sua costituzione mentre i dati relativi al classamento sono stati assegnati a seguito della variazione della destinazione (da F/4 ad A/3) in data 10/11/1998. Successivamente vengono riportati in visura in data 09/11/2015 i dati riguardanti la superficie catastale.

L'attuale edificio, censito come particella 679, è stato edificato sulla originaria particella censita al Catasto Terreni come particella 591 (giusto mappale dello 08/08/2002 prot. n. 16998), che deriva dalla soppressione della particella 469 e quest'ultima dalla originaria particella 46.

2.2 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.

2.3 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 di ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

2.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico, che rappresenta lo stato reale dei luoghi, mette in evidenza delle difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni quali:

- la chiusura del vano porta che collega il cucinino al soggiorno e l'installazione di due porte sulla parte adiacente il corridoio che ha reso indipendenti i due vani i quali sono stati adibiti entrambi a camere dal letto;
- l'eliminazione del vano adibito a lavanderia che ha reso possibile la realizzazione di un'unica zona giorno che gode di due affacci;

- l'installazione del vano cucina sulla parete adiacente il servizio igienico, per una maggiore comprensione si riporta in figura 8 il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria Catastale, con indicazione grafica delle riscontrate difformità

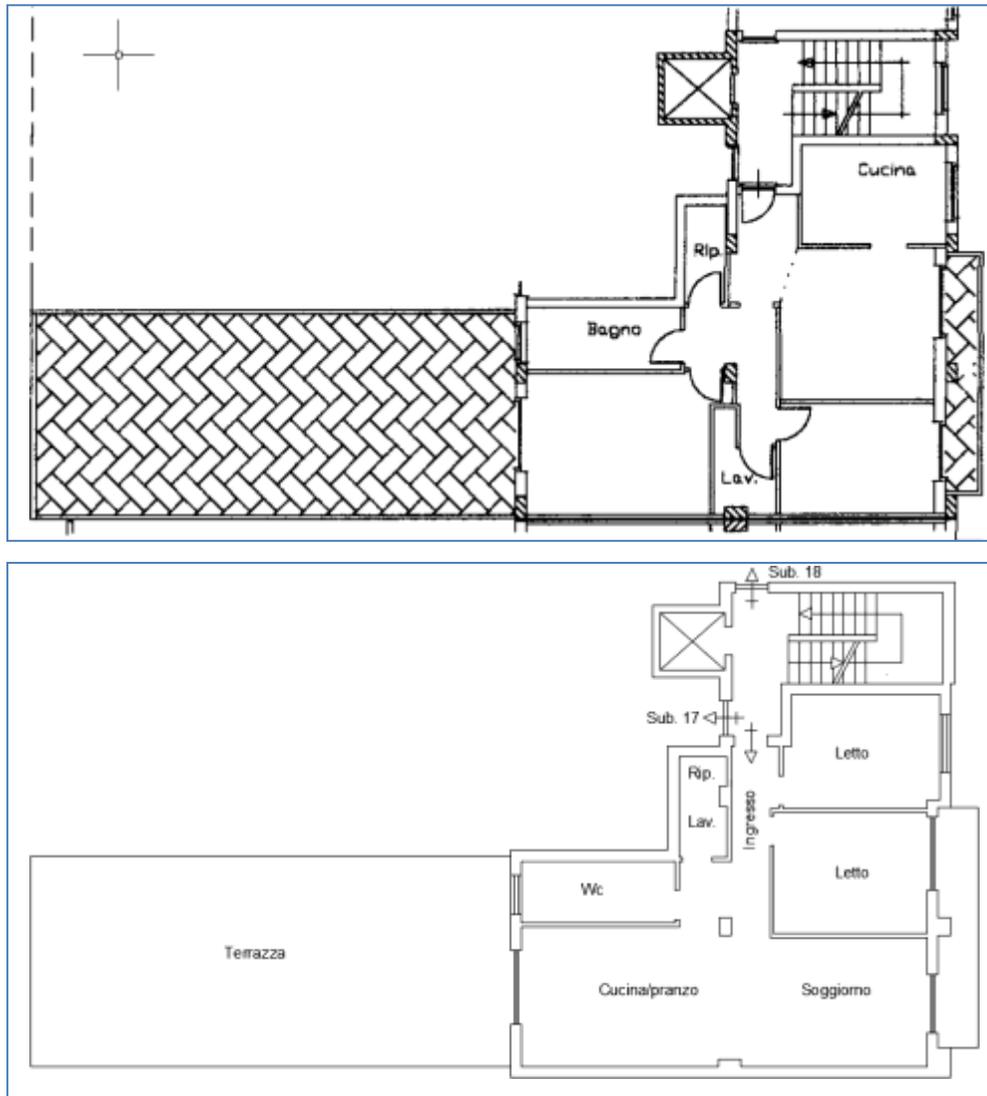


Figure 8 – Confronto tra la Planimetria catastale (in alto) e restituzione grafica dello stato dei luoghi (in basso)

2.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

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 600 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

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

Alla data del sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato da soggetti terzi estranei alla procedura in comodato gratuito concesso dalla ditta Xxxxxxxx in forma scritta a partire dalla data dello 09/12/2019 e per una durata massima di 12 mesi.

Tale comodato, non rinnovato, è stato concesso dalla ditta Xxxxxxxx a causa dell'impossibilità di liberare l'appartamento dall'ipoteca con Unicredit a seguito della scrittura privata (All. 8) con la quale le due parti in oggetto si impegnavano nella compravendita dell'appartamento in esame per un prezzo concordato pari a € 65.000,00 pagato con una caparra di € 13.000,00.

Nella scrittura è riportato inoltre che la ditta Xxxxxxxx si è riservata di restituire la caparra e di tornare, a sua scelta, in possesso dell'appartamento o di stipulare un diverso tipo di contratto.

Tale scrittura è stata stipulata in data successiva a quella del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura.

3.1 Canone di locazione in regime di libera contrattazione

L'eventuale indennità di occupazione del bene in oggetto viene stimata prendendo come riferimento il canone di locazione e la superficie commerciale dell'appartamento inserito nel lotto 1.

Tale canone è stato convenuto tra le parti in € 2.800,00 annui e la superficie commerciale del bene è stata calcolata in 82 mq. Il rapporto tra il canone di locazione e la superficie commerciale restituisce un prezzo unitario pari a 34,15 €. Tale prezzo moltiplicato per la superficie commerciale del bene in oggetto di 120 mq restituisce un canone annuale pari a 4.098,00 € ed un canone mensile pari a euro 341,50 che si considerano rappresentativi per il bene in esame.

3.2 Indennità di occupazione

L'indennità di occupazione si stima pari al valore locativo del bene determinato in regime di libero mercato, adeguatamente deprezzato a causa delle limitazioni nel godimento dell'immobile, in quanto interessato da procedura esecutiva. Si tratta, infatti, di una "locazione a carattere speciale" di cui non è nota la durata (termina al momento dell'aggiudicazione del bene), è soggetta all'obbligo di rilascio immediato su richiesta del Custode ed al contempo l'occupante ha l'onere di garantire la conservazione del bene, per cui non offre all'occupante le stesse garanzie e tutele di una locazione in regime di libero mercato.

Nel caso dell'immobile di interesse ad uso residenziale, l'indennità di occupazione mensile si stima pari al valore locativo stimato al paragrafo 3.1 deprezzato del 30% ossia pari a:

$$iiiiiiiiiiiiiiiiiii \text{à} iiii \text{ ooooooo ooooooii oooooi} \text{ mmmmmmmmmii} = (4.098 * 0,70) / 12 = 239,00 \text{ €}$$

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

LOTTO 4 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di appartamento ubicato nel comune di Licata in via Nicaragua n. 4 al piano primo di un edificio condominiale, costituito da quattro vani principali un servizio igienico ed un piccolo vano adibito a ripostiglio-lavanderia collegati tra loro da un corridoio al quale si accede direttamente dal vano d'ingresso.

Secondo i dati riscontrati dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico catastale risulta che l'unità in oggetto è censita al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 101 particella 679 subalterno 16, l'unità si affaccia a Nord-Est sulla particella 678 a Sud-Ovest sull'area condominiale del fabbricato (part. 679) a e confina a Nord-Ovest con il sub 9 a Sud-Est con il vano scala e il sub 17 dello stesso piano.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 60 del 17/05/2001 all'interno di un piano di lottizzazione convenzionata con il comune di Licata.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme sia alla planimetria catastale sia all'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi per una diversa distribuzione interna dei vani.

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

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nel "Piano di Lottizzo Montecatini".

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **73.260,00 €**.

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

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per l'unità immobiliare pignorata.

5.1 Attuale proprietario

L'appartamento in oggetto appartiene alla società debitrice "Xxxxxs.r.l. con sede in Licata per l'intera quota di 1000/1000 in forza dell'atto di fusione per incorporazione delle società "Xxxxxs.r.l." e "Xxxxxs.r.l." del 31/12/2012 – rep. n. 105122 a rogito del notaio Xxxxxxx trascritto in data 09/01/1993 ai n.n. 407/380.

5.2 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dal 29/04/2009

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società "Xxxxx s.r.l." successivamente denominata "Xxxxxs.r.l." con sede in Licata P. Iva 02403630847 in forza dell'atto pubblico per conferimento in società del 29/04/2009 – Rep. n. 101425 trascritto in data 11/05/2009 ai n.n. 11981/9641 a rogito del notaio Xxxxx

- Situazione degli intestati dal 22/05/2006

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “Xxxxxs.r.l.” con sede in Licata P. Iva 02268530843 in forza dell’atto pubblico per conferimento in società del 22/05/2006 – Rep. n. 94566 trascritto in data 09/04/2008 ai n.n. 9109/6536 a rogito del notaio Xxxxx

- Situazione degli intestati dal 27/08/2001

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a Xxxxx C.F. XXXXX Il quale ha edificato l’immobile censito al catasto urbano come foglio 101 particella 679 (ente urbano) derivante dalla soppressione delle particelle che erano censite al catasto terreni come ex 591 ex 469 ex 46). La particella 591 di proprietà della ditta “Xxxxxx” in forza dell’atto pubblico di compravendita del 27/08/2001 – Rep. n. 10429 - trascritto in data 14/09/2001 ai n.n. 16244/14480 a rogito del notaio Xxxxx

- Situazione degli intestati dal 18/12/1980 – Particella 46

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “XXXXXs.r.l.” con sede in Licata P. Iva 01808730848 in forza dell’atto pubblico di compravendita del 18/12/1980 – Rep. n. 311988 trascritto in data 20/01/1981 ai n.n. 1276/1145 a rogito del notaio Xxxxxda poter della società “Xxxxx” con sede in Milano P. Iva 00809840150

6 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Xxxxx prodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo 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.

6.1 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 in risposta al quesito 3 (punto 2.4) e quantificate al punto 2.5. È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a

600,00 € che 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 9). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 1.900,00 € che verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

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

1) Ipoteca contro:

- Ipoteca volontaria nascente da contratto di apertura di credito mutuo del del 25/08/2004 ai rogiti del notaio XxxxxxxRep. 58777 iscritta in data 01/09/2004 ai nn. 21673/4070 in favore di Xxxxxx spa. Detta ipoteca risulta non cancellata e di durata quinquennale.

2) Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 16/09/2016 - Registro Particolare 12555 Registro Generale 14647 derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 2322/2016 dello del 01/09/2016 – Verbale di pignoramento immobili. Trascrizione in favore della Banca popolare Xxxxx.

7 QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sull’intero bene non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

9 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 negli anni 2000 con un piano di lottizzazione convenzionata stipulato tra la società Xxxxx s.r.l. ed il comune di Licata. Per lo stesso è stata presentata domanda di concessione edilizia n. 5654 dello 05/10/2000 dalla società XXXXX s.r.l. con sede in Licata per la quale il comune di Licata ha rilasciato in data 17/05/01 la relativa concessione edilizia n. 60 ritirata in data 25/05/2001 (All. 6).

Per lo stesso fabbricato sono stati rilasciati N.O. della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Agrigento in data 07/05/2001 prot. n. 2826 r in data 13/02/2002 prot. n. 1341 pratica BN11968.

L’elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi con riferimento all’unità in oggetto corrisponde con quanto denunciato nella visura catastale ma non con l’effettivo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

In figura 9 si riporta il confronto tra l'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi. Nell'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia non è riportato la terrazza nella pianta del piano primo ma la stessa è indicata sia nelle sezioni sia nei prospetti.

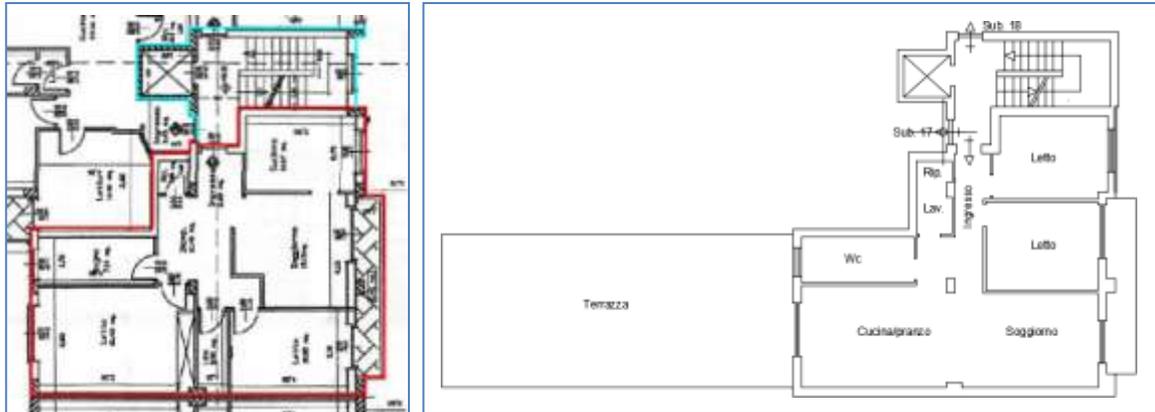


Figure 9 – A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi

Tale confronto mette in evidenza le stesse difformità riscontrate e descritte al paragrafo 2.4.

Tali interventi non alterano la volumetria dell'edificio, non riguardano parti strutturali e non implicano il cambiamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche descritte, riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 1.900,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 800,00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

9.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nel "Piano di Lottizzo Montecatini".

La zona è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico: La particella in esame, in parte, è sottoposta a tutte le norme di tutela

contenute nel Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 ricadendo entro la fascia di rispetto dei 150 metri del fiume Salso, sottoposta a vincolo paesaggistico;

- (ART.1 D.L. 180/98 CONVERTITO CON MODIFICHE CON LA L.267/98 e ss. mm. ii.)

Si riscontra dallo studio della “Carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione n.76” (Fig. 10), che parte dello stabile interessato dal presente progetto è soggetto a vincolo R4, ovvero area di rischio molto elevato, in particolare lo stabile è interessato da vincolo R4 per una lunghezza totale di 46,80 m a partire dal lato sud ovest del palazzo (vedasi elaborati grafici). La restante parte dello stabile, cioè quella interessata da progetto non è soggetto a vincolo R4.



Figura 10 - Stralcio PAI

9.2 Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità/abitabilità per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato con determina Dir. N- 653/188 del 11/06/2004 (All. 6).

10 **QUESITO N. 11** – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

10.1 Spese di gestione

L’immobile è soggetto al pagamento annuale della quota millesimale relativa alle spese di gestione del condominio per un importo pari a 500,00 € come indicato al paragrafo 1.3.

Lo stesso alla data di stima risulta in regola con tutti i pagamenti relativi alla gestione del condominio.

10.2 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) non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

11 **QUESITO N. 12 – Valutazione del bene**

11.1 Criteri di stima

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati la consistenza e lo stato dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione (All. 10):

- comparabile 1 – preliminare di compravendita dello 01/04/21 di un appartamento con caratteristiche analoghe presenti nello stesso segmento di mercato a cui l'immobile appartiene, censito come particella 601 sub 61 avente superficie commerciale pari a 120 mq per un prezzo complessivo convenuto tra le parti pari a 80.000 €;
- comparabile 2 – atto di compravendita di un appartamento con caratteristiche analoghe presenti nello stesso segmento di mercato a cui l'immobile appartiene (atto del 22/12/2006 Rep. n. 167285, notaio Cutaia F. trascritto in data 28/12/2006 ai n.n. 34883/23643) avente superficie commerciale pari a 100 mq per un prezzo complessivo convenuto tra le parti pari a 72.000 €;
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- della superficie commerciale pari a 120 mq, determinata al paragrafo 1.4.

Tali valori hanno consentito d'individuare, procedendo con metodo sintetico comparativo, a quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

11.2 Stima

La tabella 3 riporta i prezzi di vendita relative agli immobili presi come riferimento e i valori unitari di quest'ultimi, ricavati come rapporto dei prezzi di vendita delle relative superfici catastali.

Tabella 3 – Calcolo del valore unitario

Comparabile	Anno	Prezzo €	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq
1	2014	72.000	100	720,00
2	2021	80.000	120	666,70

La lieve riduzione riscontrata tra i valori unitari di mercato nella compravendita del 2014 e nel preliminare di vendita del 2021 esprime correttamente sia l'andamento decrescente delle vendite nel mercato immobiliare sia la maggiore appetibilità nella zona di appartamenti con dimensioni più

contenute.

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "semicentrale C1", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2020 per abitazioni civili in stato conservativo normale e di tipo economico oscillano fra 650 e 920 €/mq.

Secondo quanto riscontrato, tenuto conto delle rifiniture del bene in esame e dell'ampia terrazza che l'appartamento ha in dotazione appare opportuno applicare alla stima del bene in esame un valore paria a 720 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, si ricava un valore di:

$$\text{Valore appartamento} = (120 \text{ mq} * 720 \text{ €/mq}) = 86.400,00 \text{ €}$$

11.3 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 5.000 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 2.4 e quantificate al paragrafo 2.5 pari a 600,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 9.1 pari a 1.900,00 €;
- riduzione del 3% del valore stimato per lo stato di possesso pari a 2.520,00 € arrotondato per difetto a 2.500,00 €;

11.4 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. Tale riduzione tiene conto inoltre dell'assenza del certificato di conformità degli impianti, degli allacci relativi all'utenze ed eventuale rimborso forfettario di spese condominiali insolute.

$$PrePPPo\ base\ asta = (8888.444444 - 55.444444,4444) * 44,9944 = 7777.228844,4444\ \text{€}$$

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 **73.260,00 €**.

12 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, lì 02/11/2021

Il CTU

Dott. Calogero Bennici



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
7. Note di riscontro ufficio anagrafe
8. Contratti di locazione e scritture private
9. APE
10. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
11. Ricevute pec

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

PROCEDURA N. 193/2016 R. G.

PROMOSSA DA

Creditore: XXXXXX

(Rappresentato da xxxxxx)

Contro

Debitore: XXXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Rilievo Fotografico Lotto n. 4	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 3: Vano Soggiorno - Lotto 4

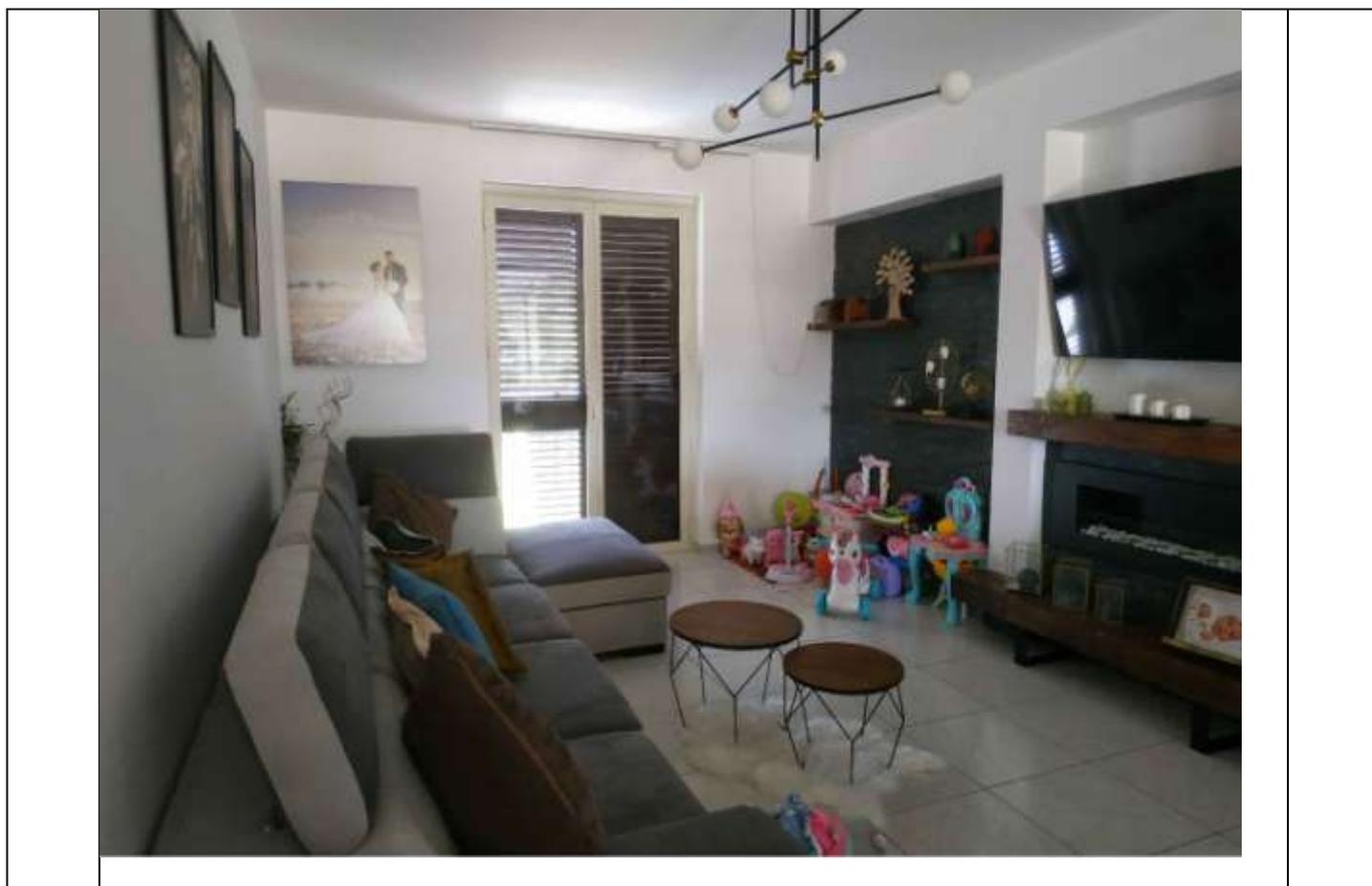


Foto 4: Camera da Letto - Lotto 4

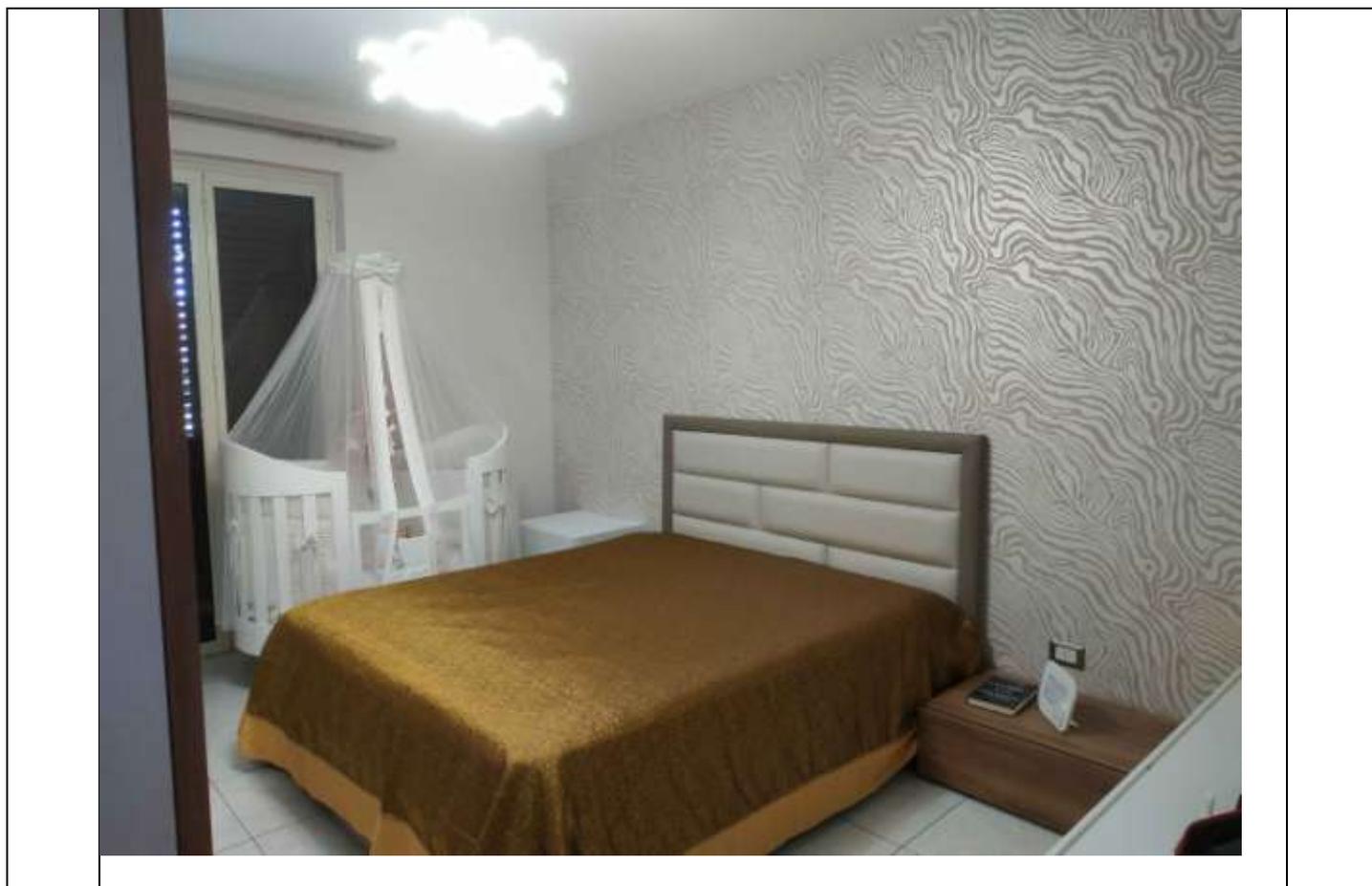


Foto 5: Camera da letto - Lotto n. 4



Foto 6: Vano di Accesso e Corridoio - Lotto n. 4

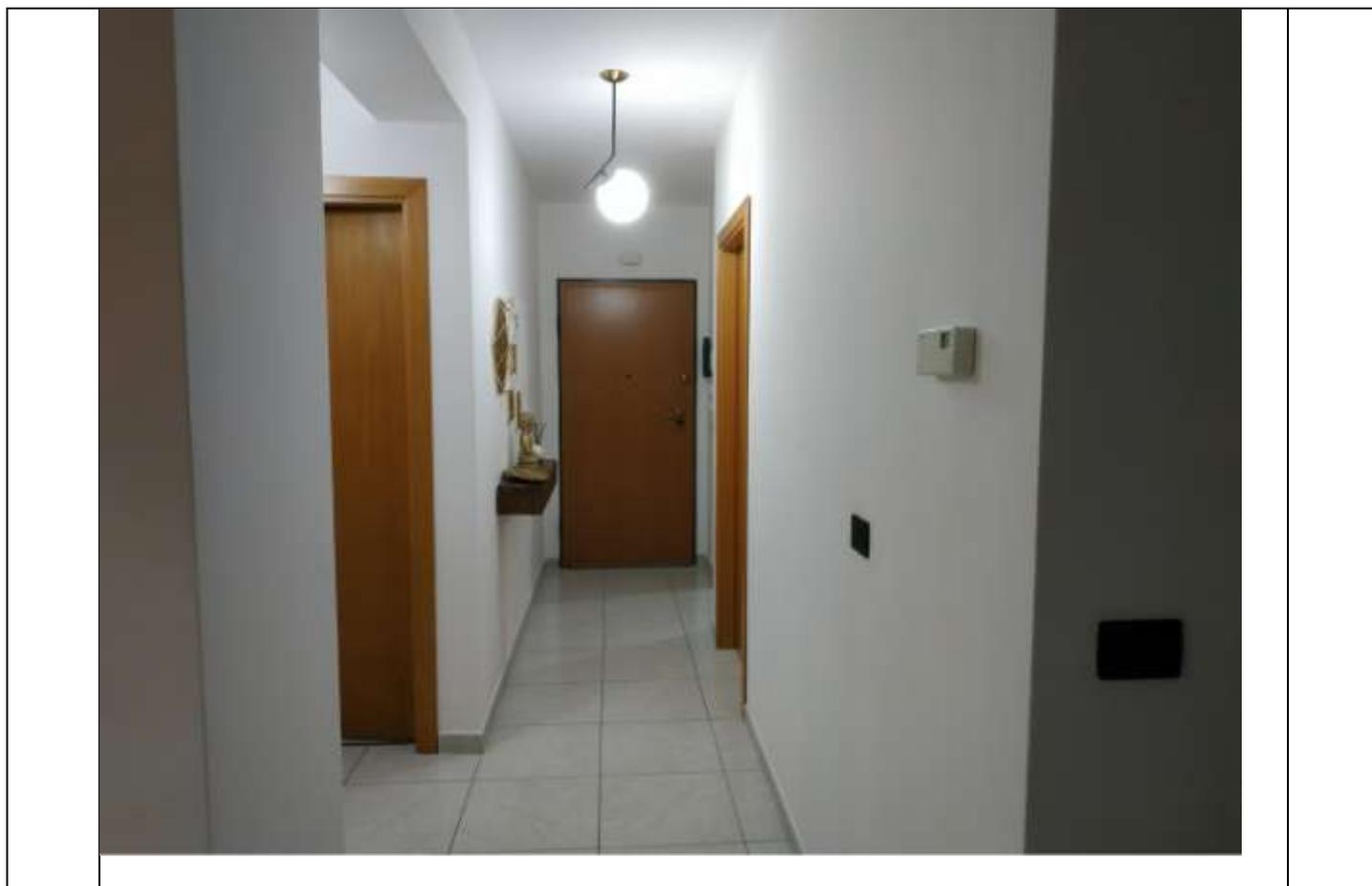


Foto 7: Ripostiglio/Lavanderia - Lotto n. 4

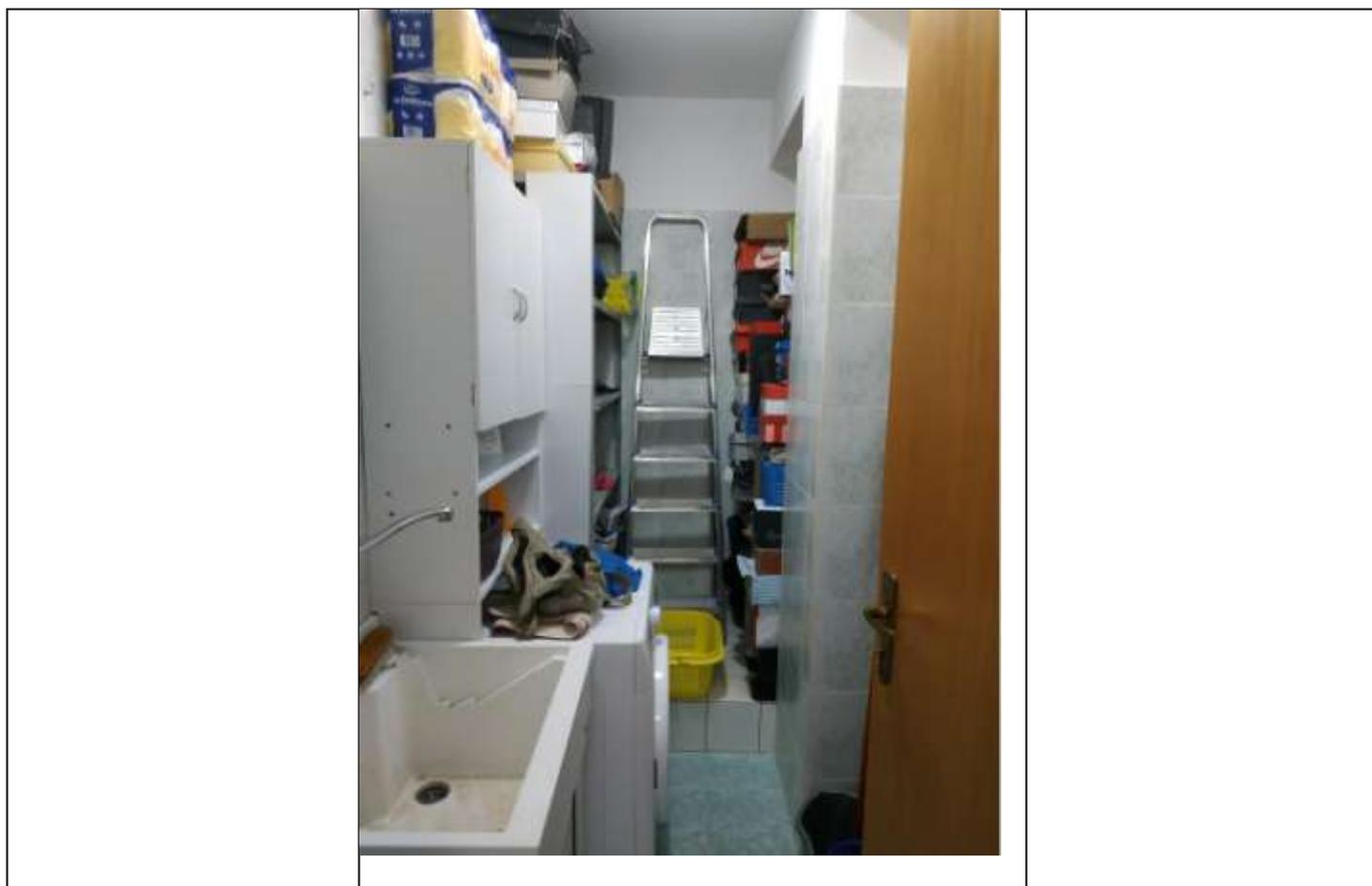
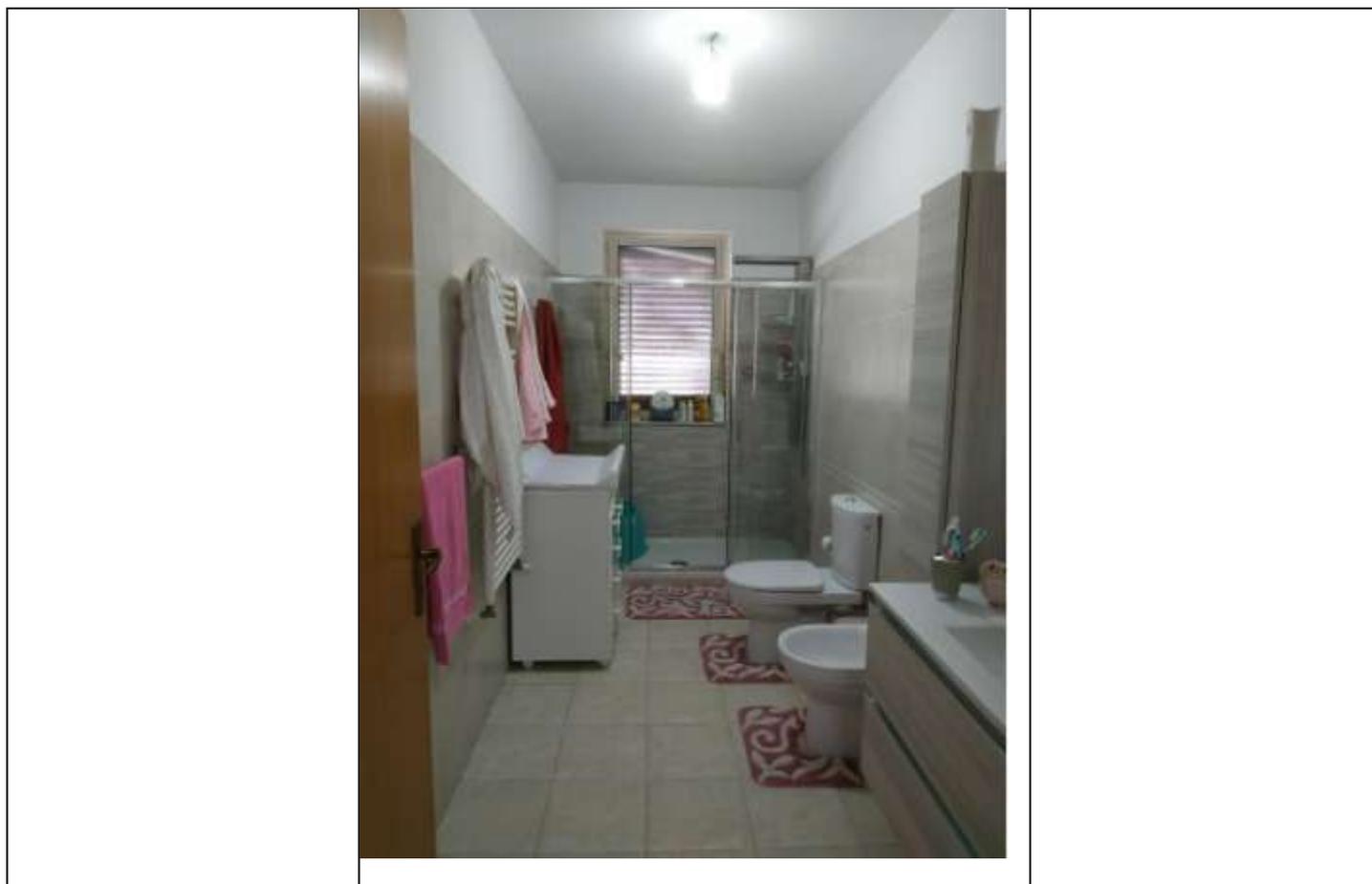


Foto 8: Servizio Igienico - Lotto n. 4



**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 193/2016 R. G.
PROMOSSA DA**

Creditore: XXXXXX

(Rappresentato da xxxxxx)

Contro

Debitore: XXXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Perizia Lotto n. 5	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Sommario

1	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere	
	alla descrizione materiale di ciascun lotto	3
1.1	Individuazione del bene oggetto della vendita.....	3
1.2	Descrizione materiale del lotto	3
1.3	Millesimi di parti comuni.....	5
1.4	Calcolo della superficie commerciale	6
1.5	Certificazione Energetica.....	6
1.6	Descrizione del segmento di mercato interessato	6
2	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato	7
2.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	7
2.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	8
2.3	Variazioni dati identificativi	8
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	8
2.5	Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate	9
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	9
4	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto	9
5	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	9
3.1	Attuale proprietario.....	9
3.2	Precedenti proprietari.....	10
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	10
4.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	11
4.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.	11
7	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	11
8	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	11
9	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico –	
	Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità	11

7.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	13
7.2	Dichiarazione di agibilità.....	14
10	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	14
8.1	Spese di gestione.....	14
8.2	Eventuali procedimenti in corso	14
11	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	14
9.1	Criteri di stima	14
9.2	Stima	15
9.3	Adeguamenti e correzioni di stima	15
9.4	Prezzo a base d’asta del lotto	16
10	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	16
	Allegati.....	17

Lotto N. 5**1 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto****1.1 Individuazione del bene oggetto della vendita**

Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa al magazzino posto al piano terra sito nel comune di Licata nella via Nicaragua snc.

L'immobile è censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 101 particella 679 subalterno 4, si affaccia a Nord, Sud e Ovest sull'area condominiale del fabbricato (part. 679) e confina a Nord-Est con i Sub 5 e 6 dello stesso piano.

La figura 1 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui l'unità è parte.



Figura 1 - Individuazione di massima del fabbricato in cui è censito il bene pignorato

1.2 Descrizione materiale del lotto

Trattasi di un ampio magazzino ubicato al piano terra di un edificio con quattro elevazioni fuori terra con accesso dalla via Nicaragua, raggiungibile percorrendo la via Umberto II e dista circa 1 km dal bivio con la strada statale 123 e circa 1 Km con il centro del comune di Licata.

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni 2000 con un piano di lottizzazione convenzionata stipulato tra la società Xxxxx s.r.l. ed il comune di Licata (concessione edilizia n. 60 del 17/05/2001). Lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai gettati in opera e realizzati con travetti prefabbricati e laterizi, tamponature a cassetta con laterizi forati e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole alla marsigliese.

Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica affiancati in discreto stato di conservazione e dotati ognuno di ingresso condominiale indipendente posti sul lato Sud-Ovest mentre il magazzino in oggetto è dotato di dodici entrate di cui otto sul lato Sud-Ovest due sul lato Sud-Est e due sul lato Nord-Ovest.

Il magazzino si sviluppa al piano terra del condominio. Solo questo livello dello stabile, nato per uso deposito, è di altezza 4,90 m e superficie utile netta di circa 394 mq.

Internamente l'immobile si presenta come un unico grande vano, senza alcuna tramezzatura interna, ad eccezione di due piccoli servizi igienici sprovvisti di solaio realizzati in difformità dal progetto allegato alla concessione edilizia.

L'unità è dotata di tre affacci all'esterno, l'illuminazione e l'aerazione è garantita dagli accessi, di altezza di circa 3 metri, chiusi con saracinesche metalliche all'esterno, al di sopra dei quali si trovano delle finestre di medesima larghezza e di altezza 1,20 metro, dotate di grate e infissi a vetri.

Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. I due servizio igienici realizzati sul lato Nord-Est adiacente al sub 6 e accostati tra loro, a differenza dell'intero vano, presentano le pareti piastrellate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m e sono dotati di wc lavabo e box doccia.

Il calpestio è rifinito con marmette di cemento e le pareti sono rifinite con un primo strato di intonaco. Sul pavimento è visibile in maniera diffusa traccia di efflorescenze, dovute alla risalita capillare.

L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sebbene non sia stato possibile verificarne le loro funzionalità e lo stato di manutenzione poiché l'utenza idrica risultava chiusa e per la mancanza dell'allaccio elettrico.

L'impianto idrico è alimentato da un serbatoio comune agli altri magazzini del piano terra.

Le figure 2 – 3 – 4 riportano parte del rilievo fotografico, la figura 5 il rilievo metrico dello stato dei luoghi.



Figura 2 - Vista Esterna – a sx il prospetto Nord-Ovest, a dx il prospetto Sud-Est



Figura 3 – A sx la vista esterna del prospetto Sud-Ovest, a dx vista interna del magazzino



Figura 4 - Vista interna, a sx il particolare dei servizi igienici

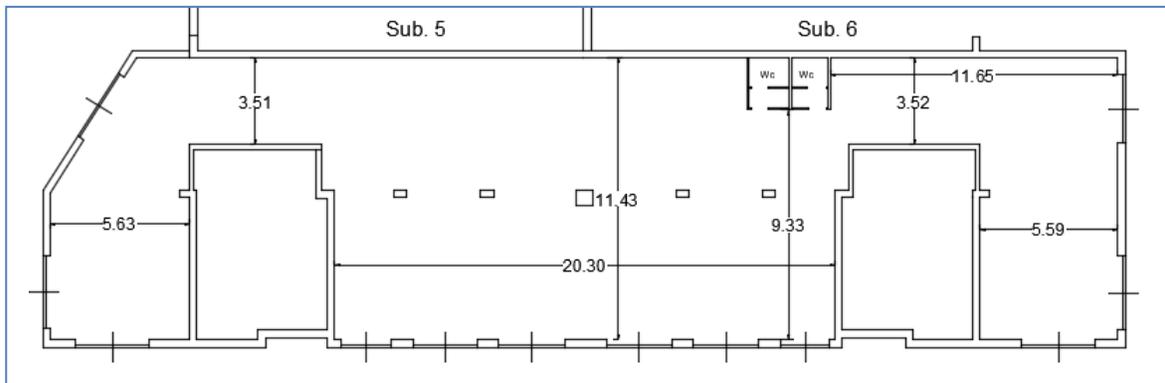


Figure 5 - rilievo metrico

1.3 Millesimi di parti comuni

L'amministrazione del condominio è gestita dall'amministratore pro-tempore dott.sa xxxxxxxx con studio in Licata – indirizzo Pec: xxxxxxx@sicurezza postale.it esterna al condominio.

La stessa riferisce che:

- non vi sono spese insolute nei confronti del condominio;
- l'immobile, presentando ingressi autonomi rispetto all'intero fabbricato, non partecipa alla spesa condominiale ordinaria ma soltanto alle spese relative le parti comuni previste dal codice civile (strutture, prospetti, copertura, ecc.).

1.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo (normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex Catasto).

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della superficie commerciale, dettato dalla norma uni 10750, la quale classifica con il termine di superficie commerciale la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);

Si riporta in tabella 1 il calcolo della superficie commerciale

Tabella 1 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie piano	424	100	424
Totale superficie commerciale			424

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale la quale è stata verificata con la restituzione grafica del rilievo metrico.

1.5 Certificazione Energetica

L'immobile trattandosi di magazzino non necessita ai fini della sua trasferibilità la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

1.6 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile si trova in un quartiere a destinazione d'uso unicamente residenziale, realizzato, tramite piano di lottizzazione intorno gli anni 2000 in un'area che precedente era a destinazione urbanistica industriale.

Con il piano di lottizzazione quest'area è stata progettata urbanisticamente in modo da diventare un quartiere residenziale autonomo collegato al centro urbano tramite un cavalcavia che permette il raggiungimento a piedi del centro abitato esistente.

Sono stati realizzati insieme ai condomini, tutti di caratteristiche morfologiche e costruttive simili, le opere di urbanizzazione primaria (verde, strade e parcheggi) e alcune delle opere di urbanizzazione secondarie (area per lo sport). Il quartiere sin oggi non ha mai ospitato attività commerciali e/o servizi, del quale rimane sfornito, d'altro canto tale assenza permette alla zona di mantenere la tranquillità di un quartiere residenziale adatto alle famiglie, con ampi spazi ricreativi.

La maggior parte dei piani terra ha un'altezza massima di 2.30 m, con destinazione d'uso box auto di pertinenza degli appartamenti, i piani terra dei condomini di più recente realizzazione (via Nicaragua) hanno un'altezza di 4.50, che consentirebbe la destinazione uso commerciale o artigianale.

Gli edifici, tutti di (quattro o cinque) livelli fuori terra sono stati realizzati con struttura intelaiata in cemento armato, i solai in latero cemento, le tamponature a cassetta con laterizi forati, gli infissi in PVC con doppio vetro.

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

In tabella 2 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso nel presente lotto di vendita

Tabella 2 – Identificazione catastale

Comune di Licata – Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
Nicaragua, Int n. 1 Piano: 1 - scala: A 1	101	679	4	1	C/2	1	396 m ²	Totale: 424 m ²	Euro: 1.288,46

2.1 **Ricostruzione della storia catastale del bene**

In fase di costituzione (13/12/2002) sono stati assegnati gli attuali dati catastali identificativi e di classamento (C/2 - locale magazzino/deposito).

I dati riguardanti la superficie sono stati inseriti in visura in data 09/11/2015.

L'attuale edificio censito come particella 679 è stato edificato sull'originaria particella censita al Catasto Terreni come particella 591 (giusto mappale dello 08/08/2002 prot. n. 169981), derivante dalla soppressione della particella 469 e quest'ultima dall'originaria particella 46.

2.2 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.

2.3 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 di ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

2.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico, che rappresenta lo stato reale dei luoghi, mette in evidenza delle difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare tale difformità è rappresentata dalla realizzazione di due servizi igienici accostati e posti sul lato Nord-Est adiacente il sub 6 ed in prossimità della scala condominiale del civico n. 4.

Per una maggiore comprensione si riporta in figura 6 il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria Catastale, con indicazione grafica delle riscontrate difformità

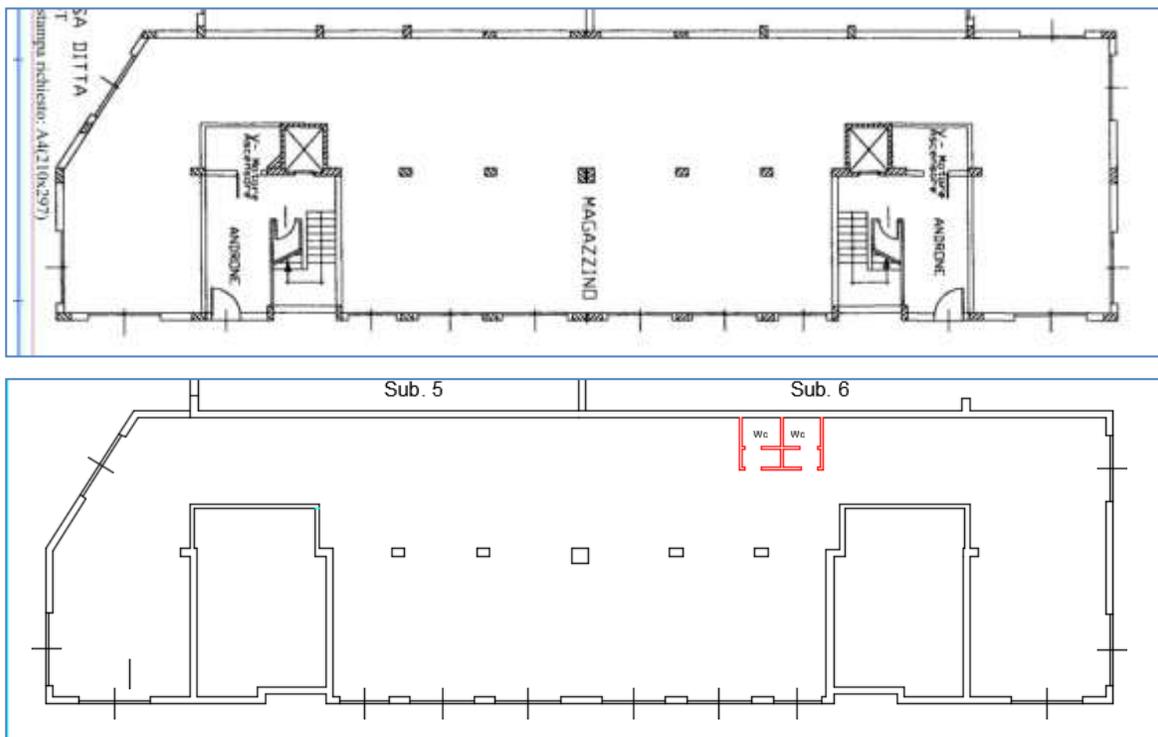


Figure 6 – Confronto tra la Planimetria catastale (in alto) e restituzione grafica dello stato dei luoghi (in basso)

2.5 Quantificazioni dei costi relativi alle difformità riscontrate

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 600 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

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

Alla data del sopralluogo si è accertato che l’immobile risulta libero da persone e cose ed in possesso alla società debitrice.

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

LOTTO 5 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di un magazzino ubicato nel comune di Licata in via Nicaragua n. snc al piano terra di un edificio condominiale, costituito da un ampio vano e due piccoli servizi igienici realizzati in difformità dal progetto allegato alla concessione edilizia.

Secondo i dati riscontrati dall’estratto di mappa e dall’elaborato planimetrico catastale risulta che l’unità in oggetto è censita al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 101 particella 679 subalterno 4, si affaccia a Nord, Sud e Ovest sull’area condominiale del fabbricato (part. 679) e confina a Nord-Est con i Sub 5 e 6 dello stesso piano.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 60 del 17/05/2001 all’interno di un piano di lottizzazione convenzionata con il comune di Licata.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme sia alla planimetria catastale sia all’elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi per una diversa distribuzione interna dei vani.

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

L’area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nel “Piano di Lottizzo Montecatini”.

Prezzo base d’asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari a **186.650,00 €**.

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

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per l’unità immobiliare pignorata.

3.1 Attuale proprietario

L’appartamento in oggetto appartiene alla società debitrice “XXXXXX.s.r.l. con sede in Licata per l’intera quota di 1000/1000 in forza dell’atto di fusione per incorporazione delle società “XXXXXX.s.r.l.” e “XXXXXX.s.r.l.” del 31/12/2012 – rep. n. 105122 a rogito del notaio Angelo

Comparato trascritto in data 09/01/1993 ai n.n. 407/380.

3.2 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dal 29/04/2009

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “Xxxxx s.r.l.” successivamente denominata “Xxxxxs.r.l.” con sede in Licata P. Iva 02403630847 in forza dell’atto pubblico per conferimento in società del 29/04/2009 – Rep. n. 101425 trascritto in data 11/05/2009 ai n.n. 11981/9641 a rogito del notaio Xxxxx

- Situazione degli intestati dal 22/05/2006

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “Xxxxxs.r.l.” con sede in Licata P. Iva 02268530843 in forza dell’atto pubblico per conferimento in società del 22/05/2006 – Rep. n. 94566 trascritto in data 09/04/2008 ai n.n. 9109/6536 a rogito del notaio Xxxxx

- Situazione degli intestati dal 27/08/2001

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a XxxxxC.F. XXXXXII quale ha edificato l’immobile censito al catasto urbano come foglio 101 particella 679 (ente urbano) derivante dalla soppressione delle particelle che erano censite al catasto terreni come ex 591 ex 469 ex 46). La particella 591 di proprietà della ditta “Xxxxxx” in forza dell’atto pubblico di compravendita del 27/08/2001 – Rep. n. 10429 - trascritto in data 14/09/2001 ai n.n. 16244/14480 a rogito del notaio Xxxxx

- Situazione degli intestati dal 18/12/1980 – Particella 46

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “XXXXXs.r.l.” con sede in Licata P. Iva 01808730848 in forza dell’atto pubblico di compravendita del 18/12/1980 – Rep. n. 311988 trascritto in data 20/01/1981 ai n.n. 1276/1145 a rogito del notaio Xxxxxda poter della società “Xxxxxx” con sede in Milano P. Iva 00809840150

6 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Xxxxxprodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo 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.

4.1 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 in risposta al quesito 3 (punto 2.4) e quantificate al punto 2.5.

È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 600,00 € che verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;

Difformità urbanistico-edilizie: È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 1.900,00 € che verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

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

- 1) Ipoteca contro:
 - Ipoteca volontaria nascente da contratto di apertura di credito mutuo del del 25/08/2004 ai rogiti del notaio XxxxxxRep. 58777 iscritta in data 01/09/2004 ai nn, 21673/4070 in favore di Xxxxxx spa. Detta ipoteca risulta non cancellata e di durata quinquennale.
- 2) Pignoramenti:
 - Trascrizione contro del 16/09/2016 - Registro Particolare 12555 Registro Generale 14647 derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 2322/2016 dello del 01/09/2016 – Verbale di pignoramento immobili. Trascrizione in favore della Banca popolare Xxxxx.

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

Sull'intero bene non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

9 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 negli anni 2000 con un piano di lottizzazione convenzionata

stipulato tra la società XXXXX s.r.l. ed il comune di Licata. Per lo stesso è stata presentata domanda di concessione edilizia n. 5654 dello 05/10/2000 dalla società XXXXX s.r.l. con sede in Licata per la quale il comune di Licata ha rilasciato in data 17/05/01 la relativa concessione edilizia n. 60 ritirata in data 25/05/2001 (All. 6).

Per lo stesso fabbricato sono stati rilasciati N.O. della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Agrigento in data 07/05/2001 prot. n. 2826 r in data 13/02/2002 prot. n. 1341 pratica BN11968.

L'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi con riferimento all'unità in oggetto corrisponde con quanto denunciato nella visura catastale ma non con l'effettivo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo. In figura 7 si riporta il confronto tra l'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi.

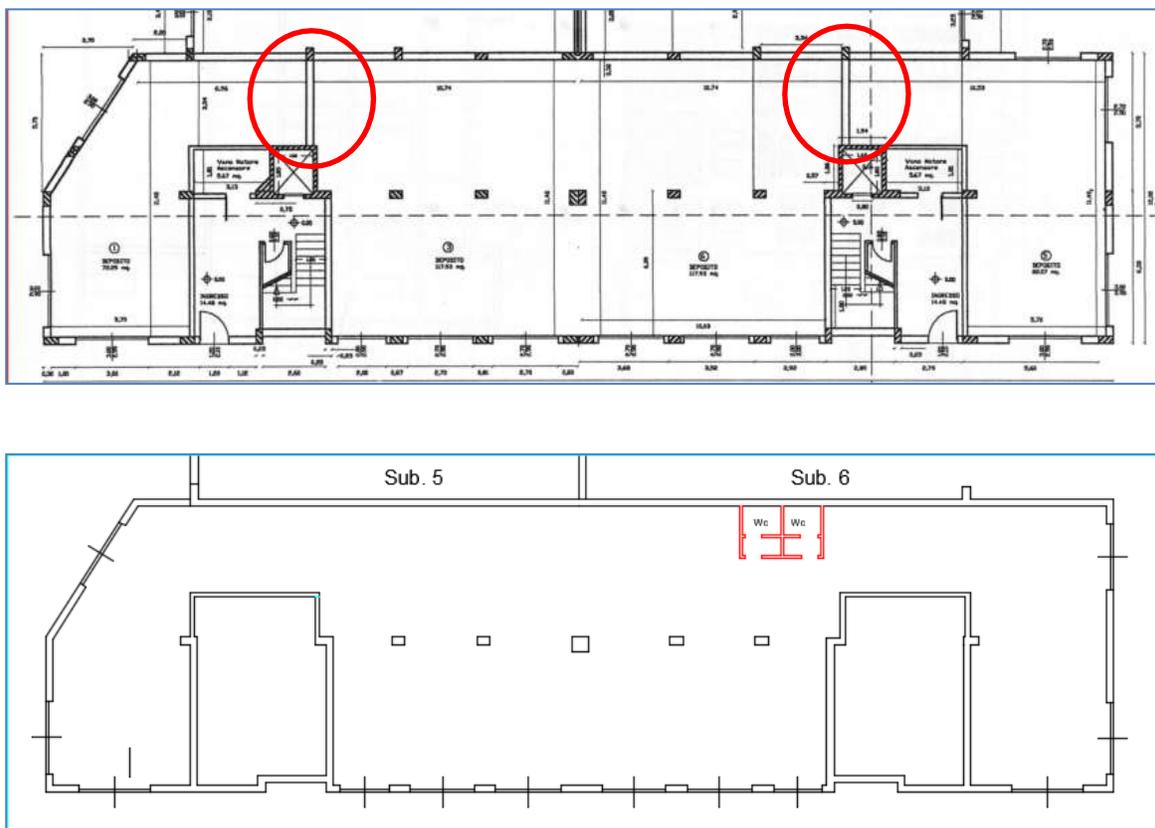


Figure 7 – A sx stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, a dx restituzione grafica dello stato dei luoghi

Il progetto originario prevedeva la suddivisione della superficie del bene in esame in tre unità indipendenti divise da due tramezzature poste ognuna in corrispondenza dei vani scala condominiali.

Tale suddivisione prevedeva:

- un piccolo magazzino ubicato sul lato Nord-Ovest con due affacci dotati di tre vani di accesso;
- un piccolo magazzino ubicato sul lato Sud-Est con due affacci dotati di tre vani di accesso;

-
- una grande magazzino ubicato tra i due vani scala condominiali con un unico affaccio sul lato Sud-Ovest dotato di sei vani di accesso.

Il confronto tra l'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi mette in evidenza oltre alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 2.4 la non realizzazione dei tramezzi posti in direzione dei due vani scala condominiali

Tali interventi non alterano la volumetria dell'edificio, non riguardano parti strutturali e non implicano il cambiamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche descritte, riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 1.900,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 800,00;
- sanzione € 1.00,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

7.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nel "Piano di Lottizzo Montecatini".

La zona è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico: La particella in esame, in parte, è sottoposta a tutte le norme di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 ricadendo entro la fascia di rispetto dei 150 metri del fiume Salso, sottoposta a vincolo paesaggistico;
- (ART.1 D.L. 180/98 CONVERTITO CON MODIFICHE CON LA L.267/98 e ss. mm. ii.)
Si riscontra dallo studio della "Carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione n.76" (fig. 8), che parte dello stabile interessato dal presente progetto è soggetto a vincolo R4, ovvero area di rischio molto elevato, in particolare lo stabile è interessato da vincolo R4 per una lunghezza totale di 46,80 m a partire dal lato sud ovest del palazzo (vedasi elaborati grafici). La restante parte dello stabile, cioè quella interessata da progetto non è soggetto a vincolo R4.



Figura 8 - Stralcio PAI

7.2 Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità/abitabilità per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato con determina Dir. N- 653/188 del 11/06/2004 (All. 6).

10 **QUESITO N. 11** – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

8.1 Spese di gestione

L'immobile oggetto di pignoramento presenta ingressi autonomi rispetto all'intero fabbricato e partecipa alle spese riguardanti le parti comuni soltanto per quelle di norma previste dal codice civile (strutture, prospetti, copertura, ecc.) come indicato al paragrafo 1.3.

Per il bene in esame non vi sono spese insolute nei confronti del condominio né partecipa alla spesa condominiale ordinaria.

8.2 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) non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

11 **QUESITO N. 12** – Valutazione del bene

9.1 Criteri di stima

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un’attenta analisi degli elementi raccolti, valutati la consistenza e lo stato dell’immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima dell’unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione (All. 8 – 10):

- comparabile – preliminare di compravendita dello 07/12/17 relativo ai due magazzini adiacenti (sub 5 e 6) con caratteristiche analoghe presenti nello stesso segmento di mercato a cui l'immobile appartiene, aventi superficie commerciale complessiva pari a 365 mq per un prezzo complessivo convenuto tra le parti pari a 120.000 € (Lotto di vendita n. 6);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- della superficie commerciale già determinata al paragrafo 1.4 pari a 424 mq.

Tali valori hanno consentito d'individuare, procedendo con metodo sintetico comparativo, a quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

9.2 Stima

Secondo quanto riscontrato nel preliminare di vendita dei magazzini adiacenti (lotto di vendita n. 6) tra le parti è stato convenuto un valore pari a 120.000,00 € il quale rapportato alla superficie commerciale degli stessi pari a 365 mq restituisce un valore di mercato unitario pari a 329,00 €/mq. Dall'indagine effettuata presso Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "C1 semicentrale", i valori indicati per il primo semestre dell'anno 2021, in stato conservativo normale, rivelano per i magazzini di tipo economico un intervallo compreso tra 400 a 570 €/mq.

Tenuto conto che i magazzini utilizzati come comparabili risultano a differenza del bene in esame allo stato grezzo, delle notevoli caratteristiche dimensionali del bene in esame quali l'altezza d'interpiano la superficie commerciale nonché la vicinanza dal centro urbano, la difficoltà di trovare beni simili in zona e considerato che i valori riportati si riferiscono a beni ordinari di dimensioni solitamente contenute si ritiene adottare un valore unitario superiore a quello riscontrato nel preliminare di vendita e pari a 500,00 €.

Il valore del magazzino viene calcolato come prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie commerciale

$$\text{Valore Magazzino} = (424 * 500,00 \text{ €/mq}) = 212.000,00 \text{ €}$$

9.3 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 4.620 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo 2.4 e quantificate al paragrafo 2.5 pari a 600,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 9 pari a 1.900,00 €;
- riduzione del 1% del valore stimato per lo stato di possesso pari a 2.120,00 €.

9.4 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.

$$Prezzo\ base\ asta = (222222.000000,0000 - 44.662200,0000) * 0,9900 = 221166.664422,0000 \text{ €}$$

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 **186.650,00 €** arrotondato per eccesso.

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

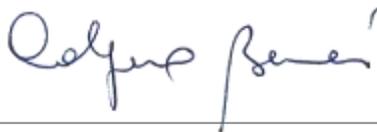
Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'bene in oggetto.

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, lì 02/11/2021

Il CTU

Dott. Calogero Bennici




CTU Dott. Calogero Bennici

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
7. Note di riscontro ufficio anagrafe
8. Contratti di locazione e scritture private
9. APE
10. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
11. Ricevute pec

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 193/2016 R. G.
PROMOSSA DA**

**Creditore: XXXXXX
(Rappresentato da xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Rilievo Fotografico Lotto n. 5	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 1: Sovrapposizione Catastale - Ortofoto. Immagine estratta da Google Heart - In giallo fabbricato - Lotto n. 5



Foto 2: Prospetto Nord-Est - Lotto 5



Foto 3: Prospetto Nord-Ovest - Lotto 5



Foto 4: Prospetto Sud-Ovest - Lotto 5



Foto 5: Vista interna - Lotto n. 5



Foto 6: Vista Interna. - Lotto n. 5

