

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

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

**Creditore: XXXXXX
(Rappresentato da avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI C.F. BNNCGR81M05E573T
Perizia Lotto n. 12	

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	7
2.3	Variazioni dati identificativi	8
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	8
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	8
3.1	Canone di locazione in regime di libera contrattazione	9
3.2	Indennità di occupazione	9
4	QUESITO N. 5 - Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	10
5	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	10
5.3	Attuale proprietario.....	10
5.4	Precedenti proprietari.....	10
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	11
6.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	11
6.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.	12
7	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	12
8	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	12
9	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico –	

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

Lotto N. 12**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 di un magazzino posto al piano terra sito nel comune di Licata in via Nicaragua snc.

L'immobile è censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 101 particella 687 subalterno 72, si affaccia a Sud-Est sulla via Nicaragua e confina a Nord e Nord-Ovest con il sub 75 a Nord-Est con il sub 3 a Sud-Ovest con il sub 62 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 lotto

1.2 Descrizione materiale del lotto

Trattasi di un magazzino ubicato al piano terra di un edificio con cinque elevazioni fuori terra con accesso da via Nicaragua, raggiungibile percorrendo la via Umberto II, distante 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 ed il comune di Licata (concessione edilizia n. 11 del 30/07/2001) e successive varianti (D.I.A. prot. 29852 dello 03/07/2006 – D.I.A. prot. n. 37972 dello 07/09/200706 – D.I.A. 30038 del 17.06.2010).

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 cinque corpi di fabbrica affiancati, in discreto stato di conservazione.

Ognuno di questi e i magazzini/box auto a piano terra posti sul lato Sud-Ovest hanno un accesso indipendente dalla via Nicaragua mentre i magazzini posti sul lato Nord-Ovest hanno accesso da un'area privata.

Il bene si sviluppa al piano terra del condominio con una superficie utile netta di circa 40 mq. Solo questo livello dello stabile, nato per uso deposito, è di altezza 4,90 m.

Internamente l'immobile si presenta come un unico vano, senza alcuna tramezzatura interna.

L'unità è dotata di un unico affaccio all'esterno prospiciente la via Nicaragua, l'illuminazione e l'aerazione è garantita dai due vani di accesso, di altezza di circa 2,90 m e larghezza entrambi di 2,50 m, chiuso con saracinesche metalliche all'esterno che presentano tre barre microforate, al di sopra delle 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 mentre il calpestio è rifinito con piastrelle in monocottura, solamente le pareti sul lato Nord-Ovest a confine con il sub 75 sono prive di rifiniture.

L'unità risulta fornita di impianto elettrico sottotraccia privo di cavi elettrici.

Non è stato riscontrato impianto idrico e di smaltimento delle acque reflue.

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



Figure 2 – Vista esterna del prospetto Nord-Est. in rosso il bene in esame.



Figura 3 - Vista interna del magazzino



Figure 4 – Vista esterna del magazzino e rilievo metrico dello stato dei luoghi

1.3 Millesimi di parti comuni

L'amministrazione del condominio denominato xxxxxxx n. 16/b è gestita dall'amministratore pro-tempore dott. xxxxxxx indirizzo Pec: xxxxxxxpec.it con studio in Licata ed esterno al condominio.

Lo stesso riferisce che:

- *sul magazzino non aggrava nessuna spesa condominiale in quanto autonomo ed indipendente dalla gestione del condominiale;*
- *l'immobile non rientra nelle tabelle millesimali in quanto il condominio non ha ancora redatto le predette tabelle.*

L'immobile partecipa quindi solamente 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);

Tabella 1 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie Piano Terra	44	100	44
Totale superficie commerciale			44

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 per auto 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 residenziale, realizzato tramite piano di lottizzazione intorno gli anni 2000 in un'area precedentemente a destinazione 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, Piano: T	101	687	72	1	C/2	3	40 m ²	Totale: 45 m ²	Euro: 179,73

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento sono stati assegnati in data 01/09/2014 a seguito di variazione con causale frazionamento variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. AG0165193 dell'ex sub 63, mentre i dati riguardanti la superficie sono stati inseriti in data 09/11/2015.

Il sub 63 è stato costituito a seguito di variazione con causale frazionamento variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. AG0283970 dell'ex sub 63 dello 16/09/2010 con la quale venivano soppressi gli ex sub 58 e 59.

I sub 58 e 59 a loro volta derivano dalla divisione e soppressione dell'originario sub 7 presentata in data 14/02/2006 prot. n. AG0022666.

Il sub 7 è stato costituito in data 31/05/2004 con prot. n. AG0125062.

L'attuale edificio censito come particella 687 è stato edificato sulle originarie particelle censite al Catasto Terreni come particella 681 e 685 (giusto mappale dello 18/05/2004 prot. n. AG011701).

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, figura 5, non mette in evidenza alcuna difformità.

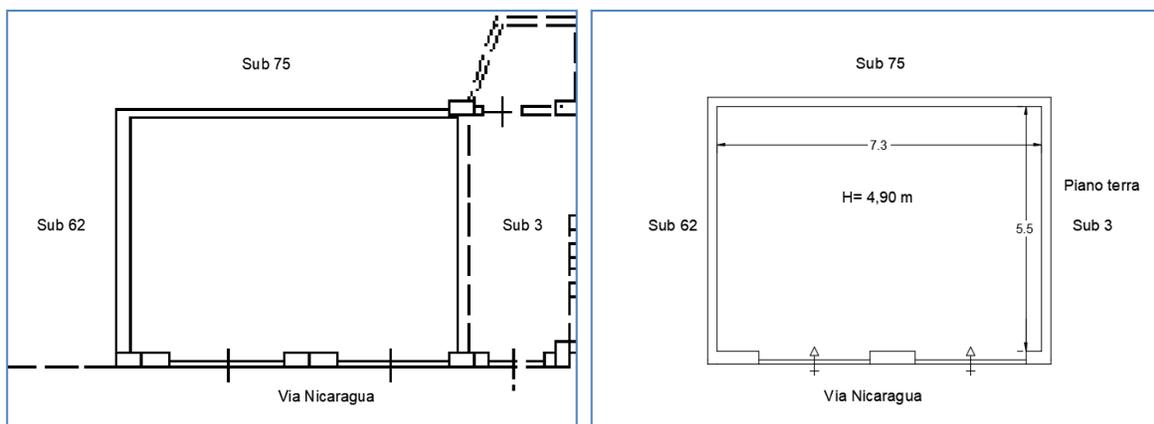


Figure 5 – Confronto tra la Planimetria catastale (stralcio a sx) e restituzione grafica dello stato dei luoghi (a dx)

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 forza di una scrittura privata con il quale la parte debitrice (originariamente società "Xxxxxs.r.l.") in data 10/01/2012 cedeva al soggetto terzo, estraneo alla procedura, il bene in oggetto per un prezzo di euro 60.000,00.

In tale scrittura l'immobile viene identificato come segue: *“un locale a piano terra di circa 50 mq, sito in Licata nella via Nicaragua e risultante dal frazionamento del ex sub 63 particella 687 foglio di mappa101”*.

Dalla consultazione della visura storica dell'ex sub 63 è stato accertato che il relativo frazionamento ha dato origine ai sub 71 – 72 – 73 dei quali solamente il sub 72 oggetto di stima è di proprietà della società debitrice e si avvicina alla descrizione dimensionale dell'immobile ceduto.

Nella scrittura veniva portata a compensazione la somma di 34.070,65 € e stabilito che:

- la riamante parte sarebbe stata pagata o con eventuali forniture di materiale da parte del soggetto terzo o in assenza con pagamento in denaro al momento della stipula dell'atto
- il bene sarebbe stato trasferito libero da ogni peso e vincolo.

Tale scrittura non risulta essere stata trascritta e sebbene riportata una data antecedente alla data del pignoramento, a parere dello scrivente, non è opponibile alla procedura.

3.1 Canone di locazione in regime di libera contrattazione

Per la stima del valore locativo agli immobili in oggetto sono state consultate le quotazioni reperibili presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e le quotazioni del borsino immobiliare pubblicato sul sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Secondo la banca dati dell'OMI in zona semicentrale C1 i valori locativi unitari indicati per il primo semestre dell'anno 2021, in stato conservativo normale, rivelano per i magazzini un intervallo compreso tra 1,5 a 2 €/mq al mese, mentre secondo il borsino immobiliare tale intervallo è compreso tra 1,4 e 1,87 €/mq al mese.

Tenuto conto delle 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 locativo unitario pari a 2 €/mq al mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale del bene in oggetto pari 44 mq restituisce un canone mensile pari a 88,00 €.

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 e per la destinazione d'uso a cui è destinata, l'indennità di occupazione mensile si stima pari al valore locativo stimato al paragrafo 3.1 deprezzato del 30% ossia pari a:

$$iiiiiiiiiiiiiiii\ iii\ oooooooooooooooooo\ iiiiii\ miiiiiiiiii = (88,00 * 0,70) = 61,60 \text{ €}$$

Tale indennità viene arrotondata per eccesso a 62,00 € al mese.

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

LOTTO 12 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di magazzino ubicato nel comune di Licata in via Nicaragua snc al piano terra di un edificio condominiale, costituito da un unico con una superficie utile netta di circa 40 mq e altezza di interpiano pari a 4,90 m dotato di due vani di accesso.

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 687 subalterno 72, si affaccia a Sud-Est sulla via Nicaragua e confina a Nord e Nord-Ovest con il sub 75 a Nord-Est con il sub 3 a Sud-Ovest con il sub 62 dello stesso piano.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 11 del 30/07/2001 e successive varianti (D.I.A. prot. 29852 dello 03/07/2006 – D.I.A. prot. n. 37972 dello 07/09/200706 –D.I.A. 30038 del 17.06.2010) all'interno di un piano di lottizzazione convenzionata con il comune di Licata.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ma difforme all'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi.

Le spese di regolarizzazione urbanistiche 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 **52.920,00 €**.

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.

5.3 Attuale proprietario

Il bene in oggetto appartiene alla società debitrice "Xxxxx 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 "Xxxxx" del 31/12/2012 – rep. n. 105122 a rogito del notaio Xxxxx trascritto in data 09/01/1993 ai n.n. 407/380.

5.4 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dal 29/04/2009 – (subalterni 58 e 59)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società "XXXXXXXX." 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.

Si precisa che i sub 58 e 59 sono stati soppressi a seguito di variazione catastale per frazionamento,

variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. AG0283970 con la quale è stato costituito l'attuale subalterno 61.

- Situazione degli intestati dal 08/05/2002

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società "Xxxxx." con sede in Licata

P. Iva 02268530843 in forza dell'atto pubblico del 22/05/2006 – Rep. n. 46221 trascritto in data 08/05/2002 ai n.n. 8527/7575 a rogito del notaio Xxxxx.

Si precisa che l'intero fabbricato è stato edificato sulla particella 687 derivata dalla fusione delle particelle 681 e 685 e quest'ultime dalla soppressione delle particelle 585 e 677 (ex46).

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

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società "G.A.M.S. s.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 prodotta 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: **Nessuno**
- 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 mutuo del 18/07/2012 ai rogiti del notaio XxxxxRep. 104698 iscritta in data 20/07/2012 ai nn, 14802/990 in favore di Xxxxxspa;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Annotazione n. 886 del 31/08/2016 (restrizione di beni).

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 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 Xxxxxed il comune di Licata approvato con Delibera del C.C. n.211 del 7.12.1981, e per il quale è stata firmata apposita convenzione con il Comune di Licata rep. n. 548 del 31.12.1990.

Per lo stesso è stata presentata domanda di concessione edilizia n. 5782 del 12/10/2000 dalla società Xxxxxcon sede in Licata per la quale il comune di Licata ha rilasciato la relativa concessione edilizia n. 111 in data 30/07/01 (All. 6).

Con D.I.A. 29852 del 2006, sono state apportate modifiche al progetto originale, a causa del ritrovamento nel terreno, su cui doveva sorgere il fabbricato, della condotta idrica e successivamente con D.I.A. 30038 del 17.06.2010, le unità immobiliari a Piano Terra sono state frazionate, diventando così come si trovano allo stato attuale.

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

Nell'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi era previsto per l'unità in oggetto la suddivisione

in due unità distinte divise da una tramezzatura di modo da realizzare due magazzini di circa la medesima superficie.

In figura 6 si riporta il confronto tra l'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi.

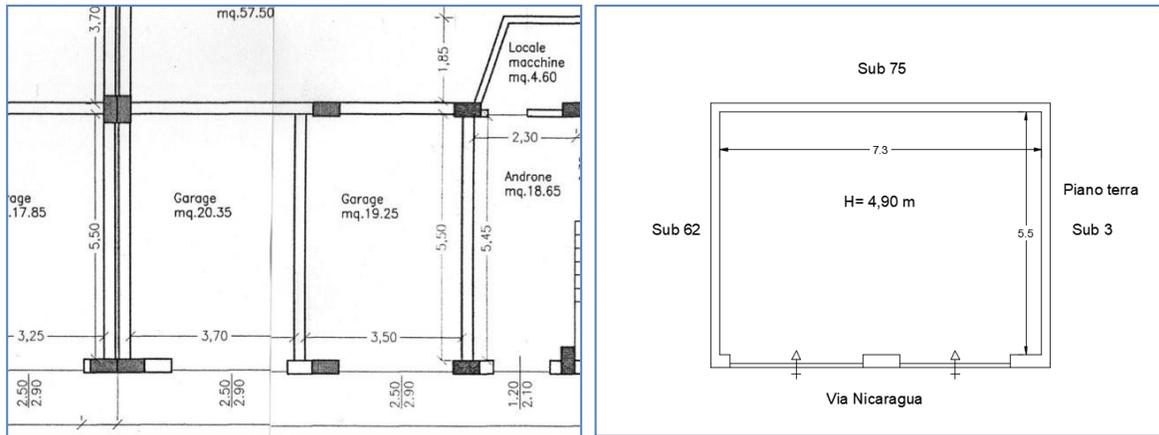


Figure 6 – In alto elaborato grafico della concessione edilizia, in basso restituzione grafica dello stato dei luoghi

Il confronto mette in evidenza la demolizione o non realizzazione del tramezzo divisorio.

Tale intervento non altera la volumetria dell'edificio, non riguardano parti strutturali e non implica il cambiamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico la 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;

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 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. 7), 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.

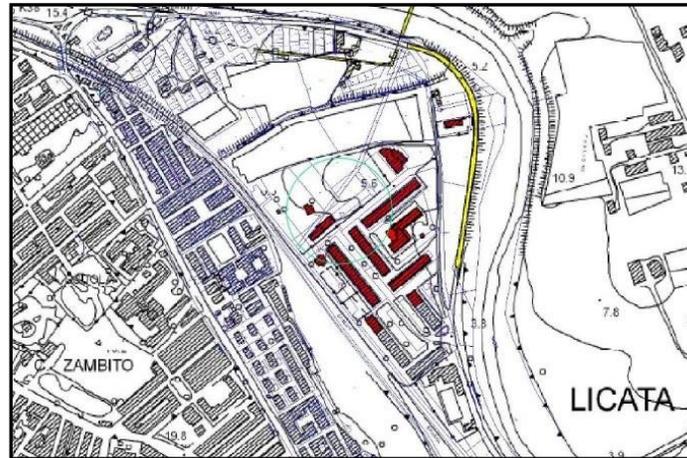


Figura 7 - Stralcio PAI

9.2 Dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità/abitabilità per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato con determina Dir. n. 1219/200 del 18/10/2006 (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 oggetto di pignoramento presenta ingresso autonomo 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.

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 – scrittura privata del 10/01/2012 relativo al magazzino in oggetto per un prezzo complessivo convenuto tra le parti pari a 60.000 €;
- della superficie commerciale già determinata al paragrafo 1.4 pari a 44 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.

11.2 **Stima**

Tenuto conto delle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue rifiniture 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 corretto attribuire al bene lo stesso valore di euro 60.000,00 convenuto tra la società debitrice ed il soggetto terzo.

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 del 2 % del valore stimato per lo stato di possesso e pari a 1.200,00 €

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.

$$PrePPPo \text{ base asta} = (6666.666666,6666 - 11.226666,6666) * 66,99 = 5522.992266,6666 \text{ €}$$

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 **52.920,00 €**.

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, li 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 avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Rilievo Fotografico Lotto n. 12	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 3: Vista interna Box Auto - Lotto 12



Foto 4: Vista interna Box Auto - Lotto 12



Foto 5: Vano di Accesso Box Auto - Lotto 12



**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

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

**Creditore: XXXXXX
(Rappresentato da avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO:
Perizia Lotto n. 13	

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	5
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	7
2.3	Variazioni dati identificativi	7
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	7
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	8
3.1	Canone di locazione in regime di libera contrattazione	8
3.2	Indennità di occupazione	8
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
5.1	Attuale proprietario.....	9
5.2	Precedenti proprietari.....	10
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	10
6.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	11
6.2	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
9.1 Certificato di destinazione Urbanistica.....	12
9.2 Dichiarazione di agibilità.....	13
10 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e	
su eventuali procedimenti in corso.....	13
10.1 Spese di gestione.....	13
10.2 Eventuali procedimenti in corso	13
11 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	13
11.1 Criteri di stima	13
11.2 Stima.....	13
11.3 Adeguamenti e correzioni di stima	14
11.4 Prezzo a base d’asta del lotto	14
12 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
pignorati per la sola quota.....	14
Allegati.....	15

Lotto N. 13**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 di un box auto posto al piano terra sito nel comune di Licata in via Nicaragua snc.

L'immobile è censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 101 particella 694 subalterno 18, si affaccia a Sud-Est sulla via Nicaragua e confina a Nord-Ovest con il sub 19 a Nord-Est con il sub 3 e a Sud-Ovest con 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 lotto

1.2 Descrizione materiale del lotto

Trattasi di un box auto ubicato al piano terra di un edificio con quattro elevazioni fuori terra con accesso da via Nicaragua, raggiungibile percorrendo la via Umberto II, distante 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 tra gli anni 2000-2010 con un piano di lottizzazione convenzionata stipulato tra la società Xxxxxed il comune di Licata (D.I.A. prot. 15009 dello 05/04/2006) e successive varianti (D.I.A. prot. n. 13945 dello 20/03/2009 – D.I.A. prot. 58320 del 22/11/2013).

Lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai gettati in opera e realizzati

con travetti prefabbricati e laterizi, tamponature esterne con laterizio alleggerito tipo Poroton e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole alla marsigliese.

Il fabbricato è composto da tre corpi di fabbrica affiancati, in discreto stato di conservazione.

Ognuno di questi e i magazzini/box auto a piano terra posti sul lato Sud-Est hanno un accesso indipendente dalla via Nicaragua mentre i magazzini posti sul lato Nord-Ovest hanno accesso da un'area condominiale.

Il bene si sviluppa al piano terra del condominio con una superficie utile netta di circa 31 mq. Solo questo livello dello stabile, nato per uso deposito, è di altezza 2,37 m.

Internamente l'immobile si presenta come un unico vano, senza alcuna tramezzatura interna.

L'unità è dotata di un unico affaccio all'esterno prospiciente la via Nicaragua, il vano di accesso presenta altezza di circa 2 m e larghezza di circa 3 m, chiuso con porta del tipo basculante.

Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni mentre il calpestio è rifinito con piastrelle in monocottura. Il box è dotato inoltre di impianto di video sorveglianza.

Non è stato riscontrato impianto idrico e di smaltimento delle acque reflue.

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



Figure 2 – Vista esterna del prospetto Nord-Est. in rosso il bene in esame.



Figura 3 - Vista interna del magazzino



Figure 4 – Vista esterna del magazzino e rilievo metrico dello stato dei luoghi

1.3 Millesimi di parti comuni

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che per il condominio non è stato nominato alcun amministratore e l'amministrazione è, quindi, interna ai condomini.

L'immobile partecipa quindi solamente 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);

Tabella 1 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie Piano Terra	34	100	34
Totale superficie commerciale			34

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 per auto 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 residenziale, realizzato tramite piano di lottizzazione intorno gli anni 2000 in un'area precedentemente a destinazione 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, Piano: T	101	694	18	1	C/6	3	30 m ²	Totale: 34 m ²	Euro: 181,28

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento sono stati assegnati in fase di costituzione (20/12/2008).

L'attuale edificio censito come particella 694 è stato edificato sulle originarie particelle censite al Catasto Terreni ai numeri 590 e 593 (giusto mappale del 23/07/2008 n. 0215652), entrambe queste ultime particelle derivano 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, figura 5, non mette in evidenza alcuna difformità.

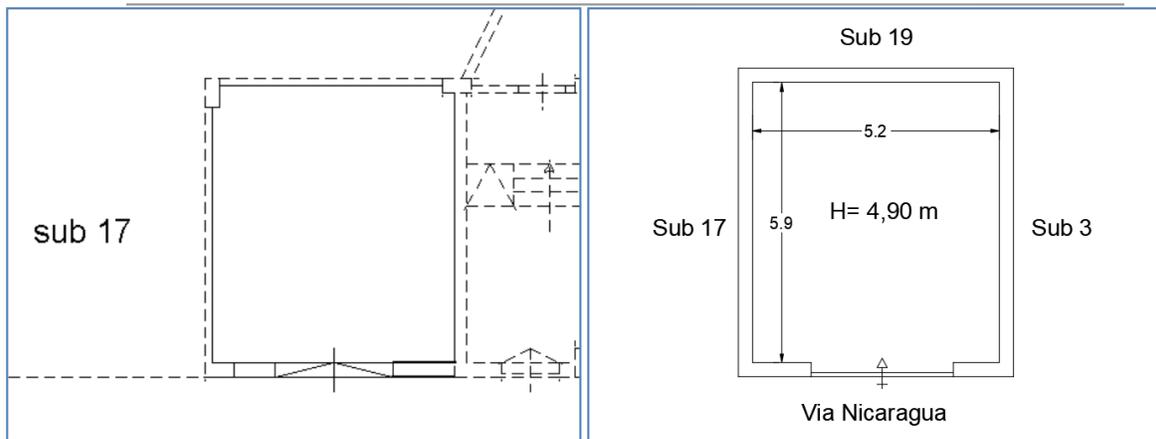


Figure 5 – Confronto tra la Planimetria catastale (stralcio a sx) e restituzione grafica dello stato dei luoghi (a dx)

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

Alla data del sopralluogo si è accertato che l’immobile risulta occupato da soggetto terzo estraneo alla procedura e in assenza di alcun titolo autorizzativo. L’occupante ha prodotto una scrittura privata stipulata tra lo stesso e la ditta debitrice nella quale non riporta alcun riferimento in merito al presente bene pignorato (All. 12).

Tale scrittura, non è opponibile alla procedura.

3.1 **Canone di locazione in regime di libera contrattazione**

Per la stima del valore locativo agli immobili in oggetto sono state consultate le quotazioni reperibili presso l’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (OMI) e le quotazioni del borsino immobiliare pubblicato sul sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Secondo la banca dati dell’OMI in zona semicentrale C1 i valori locativi unitari indicati per il primo semestre dell’anno 2021, in stato conservativo normale, rivelano per i magazzini un intervallo compreso tra 1,5 a 2 €/mq al mese, mentre secondo il borsino immobiliare tale intervallo è compreso tra 1,4 e 1,87 €/mq al mese.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame si ritiene adottare un valore locativo unitario pari a 2 €/mq al mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale del bene in oggetto pari 34 mq restituisce un canone mensile pari a 68,00 €.

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

e “Xxxxx” del 31/12/2012 – rep. n. 105122 a rogito del notaio Xxxxxtrascritto in data 09/01/1993 ai n.n. 407/380.

5.2 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dallo 01/12/2009

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “Xxxxx” con sede in Licata P. Iva 02580390843 in forza dell’atto pubblico per conferimento in società dello 01/12/2009 Rep. n. 102080 trascritto in data 14/12/2009 ai n.n. 31028/24440 a rogito del notaio xxxxx.

Si precisa che la particella 694 su cui insiste l’intero fabbricato è stata costituita a seguito delle particelle 590 e 593.

- Situazione degli intestati dal 17/07/2008 – (ex particelle 590 e 593)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “XXXXXXXX.” con sede in Licata P. Iva 02403630847 in forza dell’atto pubblico del 17/07/2008 – Rep. n. 100439 trascritto in data 06/08/2008 ai n.n. 19946/14551 a rogito del notaio xxxxx.

Si precisa che le particelle 590 e 593 derivano dal frazionamento dell’originaria particella 46.

- Situazione degli intestati dal 17/09/2004 – (ex particelle 590 e 593)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “Xxxxx.” con sede in Licata P. Iva 02268530843 in forza dell’atto pubblico del 17/09/2004 – Rep. n. 61966 trascritto in data 13/10/2004 ai n.n. 25620/19673 a rogito del notaio XXXXXXXX.

Si precisa che le particelle 590 e 593 derivano dal frazionamento dell’originaria particella 46.

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

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “G.A.M.S. s.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 Xxxxxprodotta 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: **Nessuno**
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: **Nessuno**

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

- 1) 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 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 tra gli anni 2000-2010 con un piano di lottizzazione convenzionata stipulato tra la società Xxxxxed il comune di Licata (D.I.A. prot. 15009 dello 05/04/2006) e successive varianti (D.I.A. prot. n. 13945 dello 20/03/2009 – D.I.A. prot. 58320 del 22/11/2013.

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo corrisponde con l'elaborato grafico allegato ai titoli autorizzativi.

In figura 6 si riporta il confronto tra l'elaborato grafico relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi.

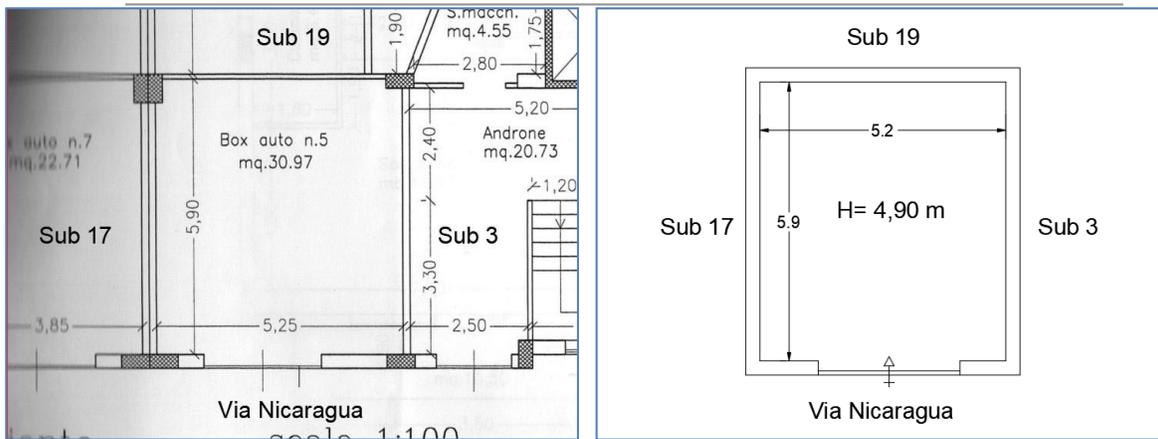


Figure 6 – In alto elaborato grafico della concessione edilizia, in basso restituzione grafica dello stato dei luoghi

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 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. 7), 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 soggetta a vincolo R4.



Figura 7 - Stralcio PAI

9.2 Dichiarazione di agibilità

Per il fabbricato in esame, l'Ufficio Tecnico del Comune di Licata ha dichiarato dalla consultazione dei registri non risulta essere stato rilasciato il certificato di Agibilità (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 oggetto di pignoramento presenta ingresso autonomo 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.

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 – scrittura privata del 10/01/2012 relativo al magazzino in oggetto per un prezzo complessivo convenuto tra le parti pari a 60.000 €;
- della superficie commerciale già determinata al paragrafo 1.4 pari a 44 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.

11.2 Stima

Secondo quanto riscontrato nella scrittura privata sopra descritta, tra le parti è stato convenuto un prezzo pari a 60.000,00 € il quale rapportato alla superficie commerciale dello stesso pari a 44 mq restituisce un valore di mercato unitario pari a 1.363,67 €/mq.

Tenuto conto della minore superficie commerciale rispetto al comparabile si ritiene adottare un valore unitario pari a 1.200,00 €/mq.

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

$$\text{Valore box} = (34 * 1.200,00 \text{ €/mq}) = 40.800,00 \text{ €}$$

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 del 2 % del valore stimato per lo stato di possesso e pari a 1.200,00 €

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.

$$\text{PrePPPo base asta} = (444.884444,444 - 11.224444,444) * 44,99 = 3333.664444,444 \text{ €}$$

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 **35.640,00 €**.

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, li 30/10/2021

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. Concessione Edilizia
7. Note di riscontro Ufficio tecnico
8. Documentazione contabile condominio
9. Certificati
10. APE
11. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
12. Scritture private (promesse di vendita)
13. Ricevute pec

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

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

**Creditore: XXXXXX
(Rappresentato da avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Rilievo Fotografico Lotto n. 13	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 3: Vista interna Box Auto - Lotto 13



Foto 4: Vista interna Box Auto - Lotto 13



Foto 5: Vano di Accesso Box Auto - Lotto 13



**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

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

**Creditore: XXXXXX
(Rappresentato da avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Perizia Lotto n. 14	

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	Descrizione del segmento di mercato interessato	5
2	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato	5
2.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	6
2.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	6
2.3	Variazioni dati identificativi	6
2.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	6
3	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	7
4	QUESITO N. 5 –Schema sintetico-descrittivo del lotto	7
5	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	7
5.1	Attuale proprietario particella 702 e 729	7
5.2	Precedenti proprietari.....	8
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	8
6.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	9
6.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	9
7	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	9
8	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	9
9	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico –	
	Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità	9
9.1	Certificato di destinazione Urbanistica.....	10
10	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e	
	su eventuali procedimenti in corso.....	11
10.1	Spese di gestione.....	11
10.2	Eventuali procedimenti in corso	11

11	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	11
11.1	Criteri di stima	11
11.2	Stima	12
11.3	Adeguamenti e correzioni di stima	12
11.4	Prezzo a base d’asta del lotto	13
12	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
	pignorati per la sola quota.....	13
	Allegati.....	14

Lotto N. 14**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**

- A. Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa terreno sito nel comune di Licata nella via Nicaragua snc (zona Montecatini) censito al nuovo catasto dei terreni al foglio di mappa 101 particelle 702, di are 36 e ca 40 (3.640 mq) classificato come seminativo arboreo di classe 1e confinante a Nord con la particella 29, ad Est con la particella 729, a Sud con le particelle 703 e 587 e Ovest con le particelle 29 e 32;
- B. Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa terreno sito nel comune di Licata nella via Nicaragua snc (zona Montecatini) censito al nuovo catasto dei terreni al foglio di mappa 101 particelle 729, di are 21 e ca 30 (2.130 mq) classificato come seminativo arboreo di classe 1e confinante a Nord con la particella 29, ad Est con le particelle 694 e 695, a Sud con la particella 703 e 730 e Ovest con le particelle 702 e 703.

La figura 1 riporta l'ortofoto del terreno.



Figura 1 - Individuazione di massima del lotto

1.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita, come sopra identificato, consiste in un appezzamento di terreno costituito dalle particelle 702 e 729 situato a Nord rispetto al centro abitato del comune di Licata nella zona “Montecatini” con accesso dalla via Nicaragua, raggiungibile percorrendo la via UmbertoII, distante circa 1 km dal bivio con la strada statale 123 e circa 1 Km con il centro del comune di

Licata.

La zona è periferica a vocazione residenziale.

Il terreno ha forma irregolare, pianeggiante con leggera esposizione a Nord-Est, superficie catastale complessiva di 5.770 mq, quota media pari a 5 m s.l.m. e accesso diretto sulla via Nicaragua.

Alla data del sopralluogo si presentava incolto con presenza massiva di vegetazione spontanea, recintata sui lati Nord-Est, Sud-Ovest e nei lati a confine con la particella 703, priva di recinzione e di libero accesso nei rimanenti lati.

All'interno del terreno insiste un piccolo locale a pianta quadrata di lato 3,60 m, rialzato di circa 50 cm rispetto al piano di campagna, non censito in catasto e privo di provvedimenti autorizzativi, realizzato con struttura portante in blocchi semipieni del tipo Poroton e solaio in latero cemento privi di qualsiasi rifiniture interne ed esterne.

Le figure 2 – 3 riportano parte del rilievo fotografico, la figura 4 il particolare del locale tecnico ed il relativo rilievo metrico.



Figure 2 – Vista Terreno



Figura 3 - Vista Terreno



Figure 4 – A sx il particolare fabbricato a dx il relativo rilievo metrico

1.3 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.

La tabella 1 riporta l'attuale identificazione catastale dei beni inclusi nel presente lotto di vendita.

Tabella 1 – Identificazione catastale

Comune di Licata – Catasto Fabbricati							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Ubicazione	Foglio	Part.	Qualità	Superficie Ha are ca	Classe	Reddito €	
						Dominicale	Agrario
Via Nicaragua	101	702	Sem. Arb.	36 40	1	26,32	8,46
Via Nicaragua	101	729	Sem. Arb.	21 30	1	15,40	4,95

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento della particella 702 sono stati assegnati a seguito della presentazione del tipo mappale dello 05/10/2009 con prot. n. AG0300819 con il quale veniva soppressa la particella 549 e costituita inoltre la particella 703.

La particella 549 è stata costituita a seguito del frazionamento del 12/03/1994 (n. 840.3/1994) con il quale veniva soppressa l'originaria particella 31 e costituita inoltre la particella 550.

Per quanto riguarda la particella 729 gli attuali dati catastali identificativi e di classamento sono stati assegnati a seguito del frazionamento del 16/09/2014 prot. n. AG0170644 con il quale venivano sopprese le particelle 556 e 688 e costituite anche le particelle 730 – 731 – 732. La particella 556 è stata costituita a seguito del frazionamento del 12/03/1994 (n. 840.4/1994) con il quale veniva soppressa l'originaria particella 41 e costituita inoltre le particelle 554 e 555.

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

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione catastale a causa della mancanza di accatastamento del locale tecnico presente all'interno del terreno. Al fine di eliminare tale difformità sotto il profilo catastale occorre censire tale locale con la presentazione di un atto di aggiornamento PREGEO per l'inserimento in mappa ed un atto di aggiornamento DOCFA per la costituzione dell'unità urbana, previa regolarità urbanistica dello stesso. Si stima una spesa pari a 1.600 €,

comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali, che dovrà essere detratta al valore 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 14 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno sito nel comune di Licata con accesso dalla via Nicaragua, superficie catastale complessiva pari a are 57 e centiare 70 (5.770 mq) al cui interno è presente un piccolo fabbricato da censire in catasto.

Il presente lotto si compone delle seguenti unità immobiliari per le quali si riportano di seguito le rispettive identificazioni catastali:

- A. *Unità censita al Catasto Terreni al foglio di mappa 101, particella 702, con consistenza pari ad are 36 e centiare 40 (3.640 mq);*
- B. *Unità censita al Catasto Terreni al foglio di mappa 101, particella 729, con consistenza pari ad are 21 e centiare 30 (2.130 mq).*

L'intero bene confina a Nord con la particella 29 ad Est con le particelle 694 e 695, a Sud con le particelle 703 e 730 e Ovest con le particelle 29 e 32 dello stesso foglio di mappa.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ad eccezione del locale tecnico a servizio del terreno riscontrato all'interno della particella 702. Tale locale non dispone di titolo autorizzativo ma risulta possibile fare richiesta di domanda di concessione in sanatoria entro i termini previsti per legge.

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 **100.170,00 €**.

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 particella 702 e 729

Il bene in oggetto appartiene alla società debitrice "XXXXX 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 "XXXXX" del 31/12/2012 – rep. n. 105122 a rogito del notaio XXXXX trascritto in data 09/01/1993 ai n.n. 407/380.

5.2 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dal 29/04/2009 (ex particelle 549 e 556)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “XXXXXXX.” 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 05/08/2005 (ex particelle 549 e 556)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “XXXXX.” successivamente denominata “XXXXXS.r.l.” con sede in Licata P. Iva 02268530843 in forza dell’atto pubblico di compravendita dello 05/08/2005 – Rep. n. 89741 trascritto in data 12/08/2005 ai n.n. 20424/13137 a rogito del notaio XXXXX. Si precisa che la ex part. 549 è stato soppresso a seguito della presentazione del tipo mappale dello 05/10/2009 con prot. n. AG0300819 mentre la ex part. 556 a seguito del frazionamento del 16/09/2014 prot. n. AG0170644

- Situazione degli intestati dal 23/10/1955 (ex particelle 549 e originaria ex 31)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Licata il 29/07/1921 in forza della successione testamentaria materna di XXXXXXXXXXXXXXXX apertasi lo 07/05/1983 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXXX vol. XXXXE della successione legittima di XXXXX apertasi lo 06/02/1986 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXXX vol. XXXXX

- Situazione degli intestati dal 23/10/1955 (ex particelle 556 e originaria ex 41)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a XXXXXXXX nata a Licata il 29/07/1921 in forza della successione testamentaria paterna di XXXXXXXX apertasi il 23/10/1985 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXX vol. XX e della successione legittima di XXXXXXXX apertasi lo 06/02/1986 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXX vol. XXXX

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 e quantificate in risposta al quesito 3 (punto 2.4). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 1.600,00 € che verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzata 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 2.500,00 € 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) 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 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.

Il locale tecnico che insiste sulla particella 729 si considera abusivo in quanto privo di concessione edilizia o in sanatoria.

Per tale opera è stata verificata la possibilità di concessione in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con presentazione di SCIA tardiva in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa pari a circa 1.000,00 € a cui si somma l'onorario per le spese tecniche stimabili in 1.500,00 €.

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.

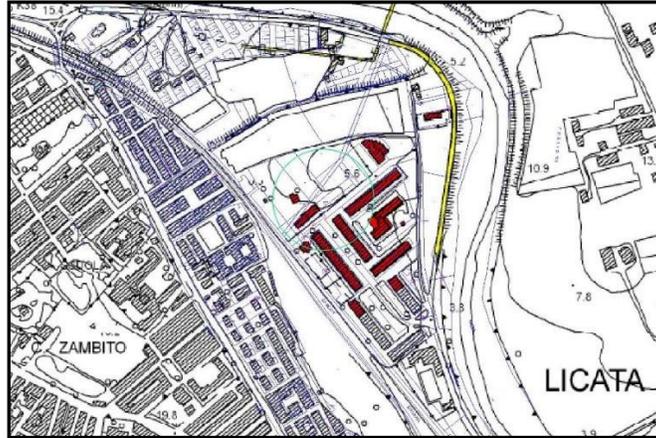


Figura 6 - Stralcio PAI

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

10.1 Spese di gestione

Le spese ad oggi attribuibili al bene sono il pagamento dell'IMU sui terreni e l'ordinaria pulizia degli stessi.

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):

- Determina n. 556 del 26 settembre 2017 a firma del Dirigente dei LL.PP e Urbanistica del Comune di Licata per l’espropriazione per cause di pubblica utilità;

- Prezzo convenuto ed accettato nell'atto di compravendita dell'originario terreno costituito dalle particelle 32 – 554 – ex 549 - ex 550 dello 05/08/2005, Rep. n. 89741, notaioXXXXX(All. 2).
- della superficie catastale descritta al paragrafo 1.2 pari a 5.770 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.

11.2 Stima

Il Comune di Licata con Det. Dir. n. 556 del 26 settembre 2017 a firma del Dirigente dei LL.PP e Urbanistica ha pronunciato a suo favore l'espropriazione e l'occupazione permanente, con trasferimento del diritto di proprietà di terreni per lavori riguardanti la realizzazione del nuovo mercato ortofrutticolo di Licata con una indennità pari a 20,00 €/mq. Tali terreni risultano ubicati in zona periferica rispetto al centro urbano di Licata ma che offre comunque una notevole disponibilità di servizi primari e secondari.

Nell'atto di acquisto il terreno originario è stato compravenduto con un valore pattuito tra le parti pari a 120.000,00 € il quale rapportato alla superficie catastale originaria delle particelle oggetto di vendita pari a 8.600 mq (Particelle 32 di 1.350 mq, 554 di 90 mq, ex 556 di 2.320 mq, ex 549 di 4.840 mq) restituisce un valore di mercato pari a 13,95 €/mq. Tale compravendita è avvenuta in data antecedente al completamento dei fabbricati previsti nel piano di lottizzo.

Secondo quanto riscontrato nel certificato di destinazione urbanistica per il terreno in esame è previsto secondo il PRG vigente la realizzazione di strutture per l'istruzione che per la loro edificazione necessitano di un atto di esproprio da parte del Comune di Licata.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in esame mediamente comparabili a quelle della zona nella quale sorgerà il mercato ortofrutticolo, si ritiene plausibile adottare come valore unitario di stima il valore di 20 €/mq stimato dal comune di Licata come indennizzo per l'esproprio di questi.

Il valore del terreno viene calcolato come prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie rispettiva superficie catastale

$$\text{Valore Terreno} = (5.770 \text{ mq} * 20 \text{ €/mq}) = 115.400,00 \text{ €}$$

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 4.100 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 2.4 pari a 1.600,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 9 pari a 2.500 €;

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.

$$PrePPPP_0 \text{ base asta} = (111111.44444,4444 - 44.114444) * 44,99 = 114444.111144,4444 \text{ €}$$

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 **100.170,00 €**.

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




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 avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Rilievo Fotografico Lotto n. 14	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 1: Sovrapposizione Catastale - Ortofoto. Immagine estratta da Google Heart - In giallo e il Terreno - Lotto n. 14

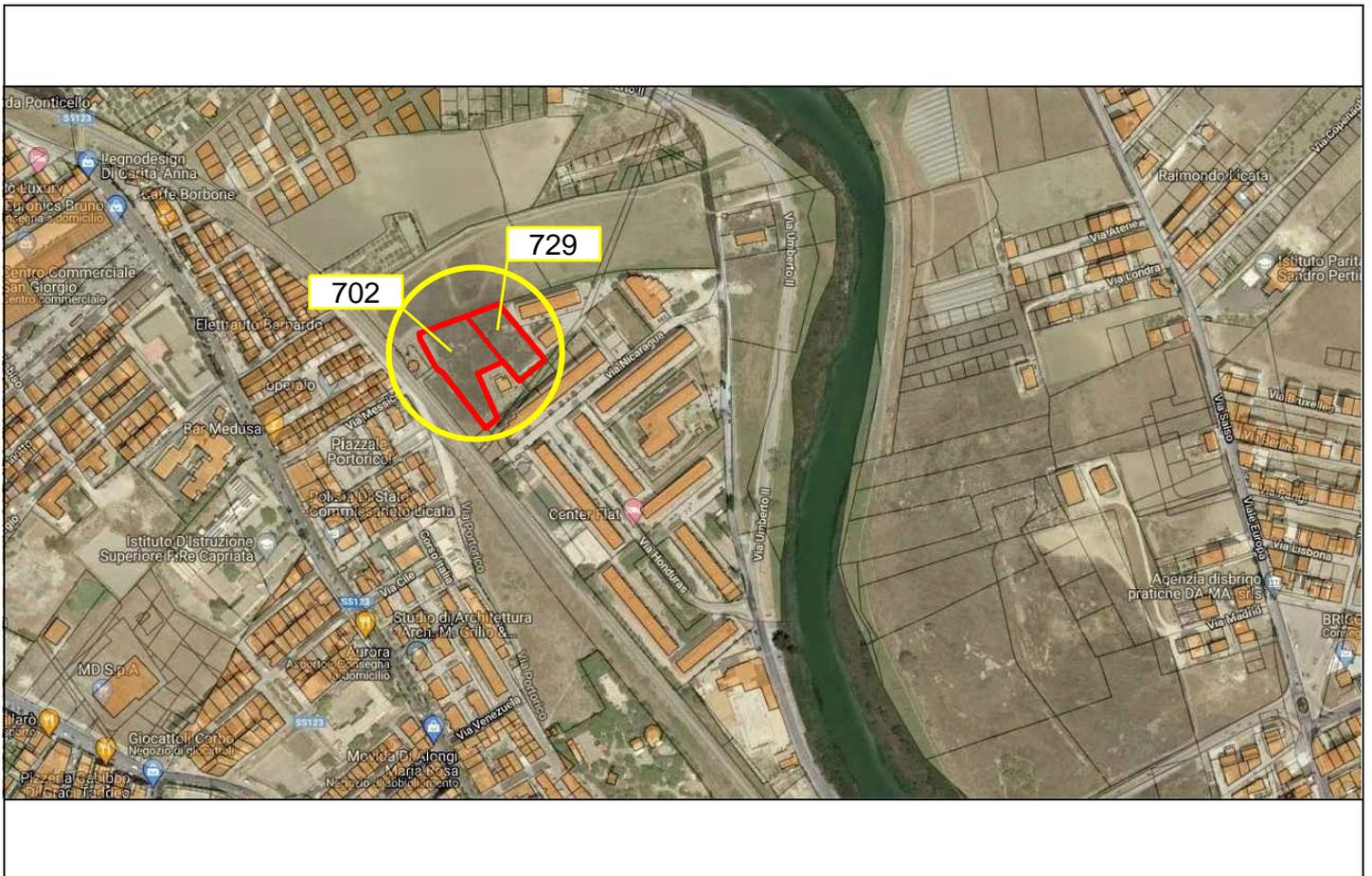


Foto 2: Vista Terreno - Lotto 14



Foto 3: Vista Terreno - Lotto 14

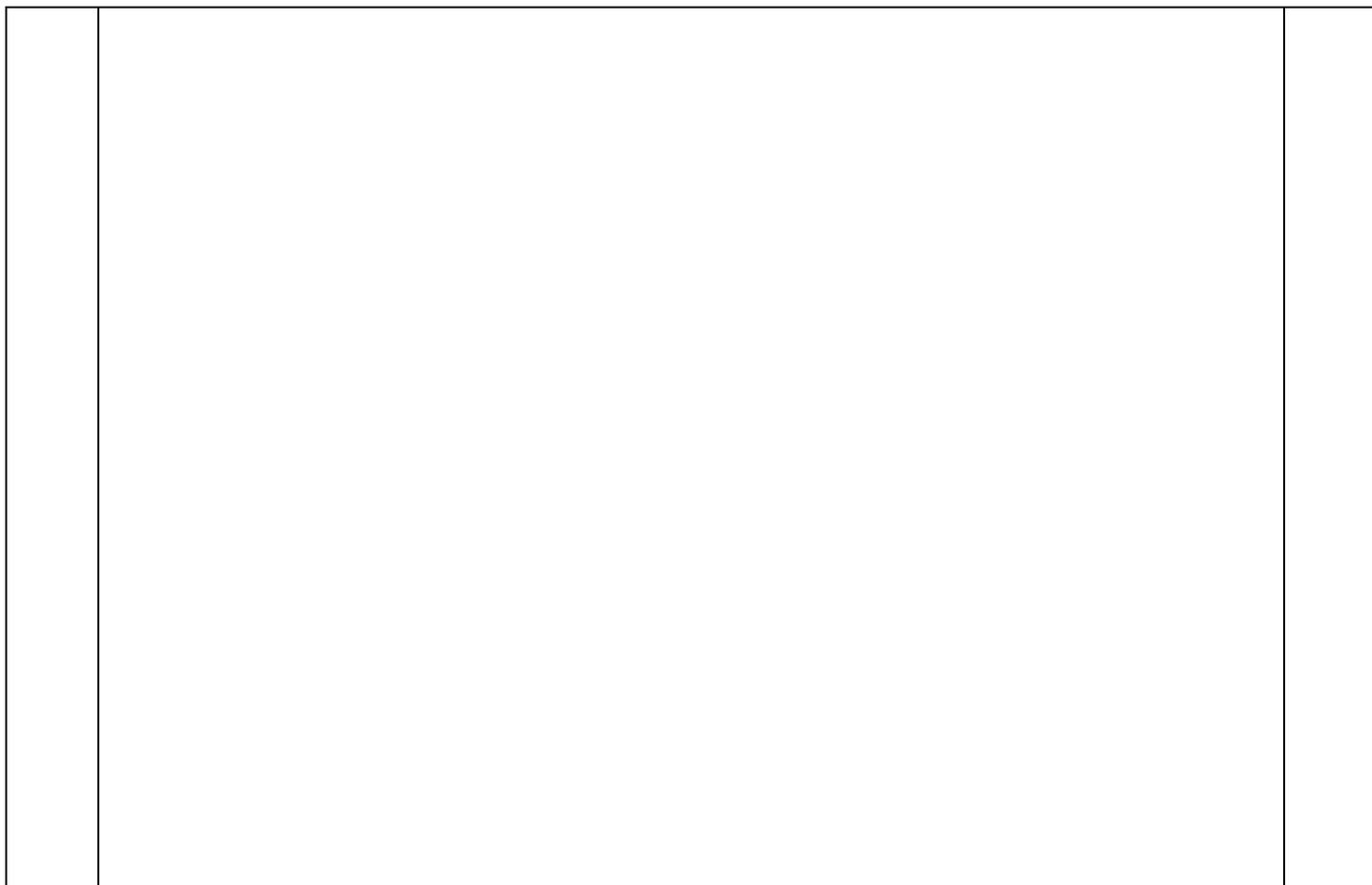


Foto 4: Vista Terreno - Lotto 14

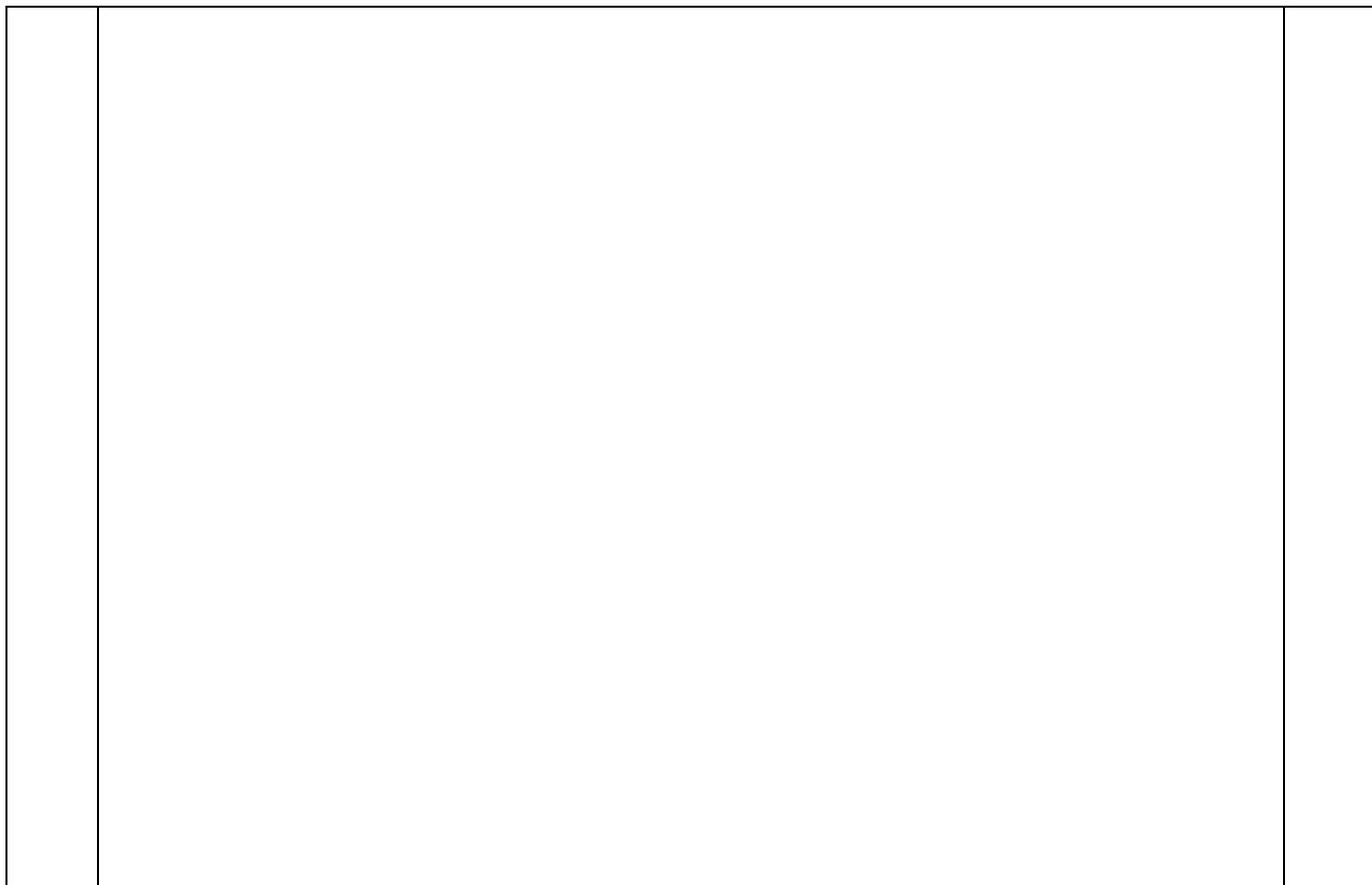


Foto 5: Vista Locale Tecnico - Lotto 14

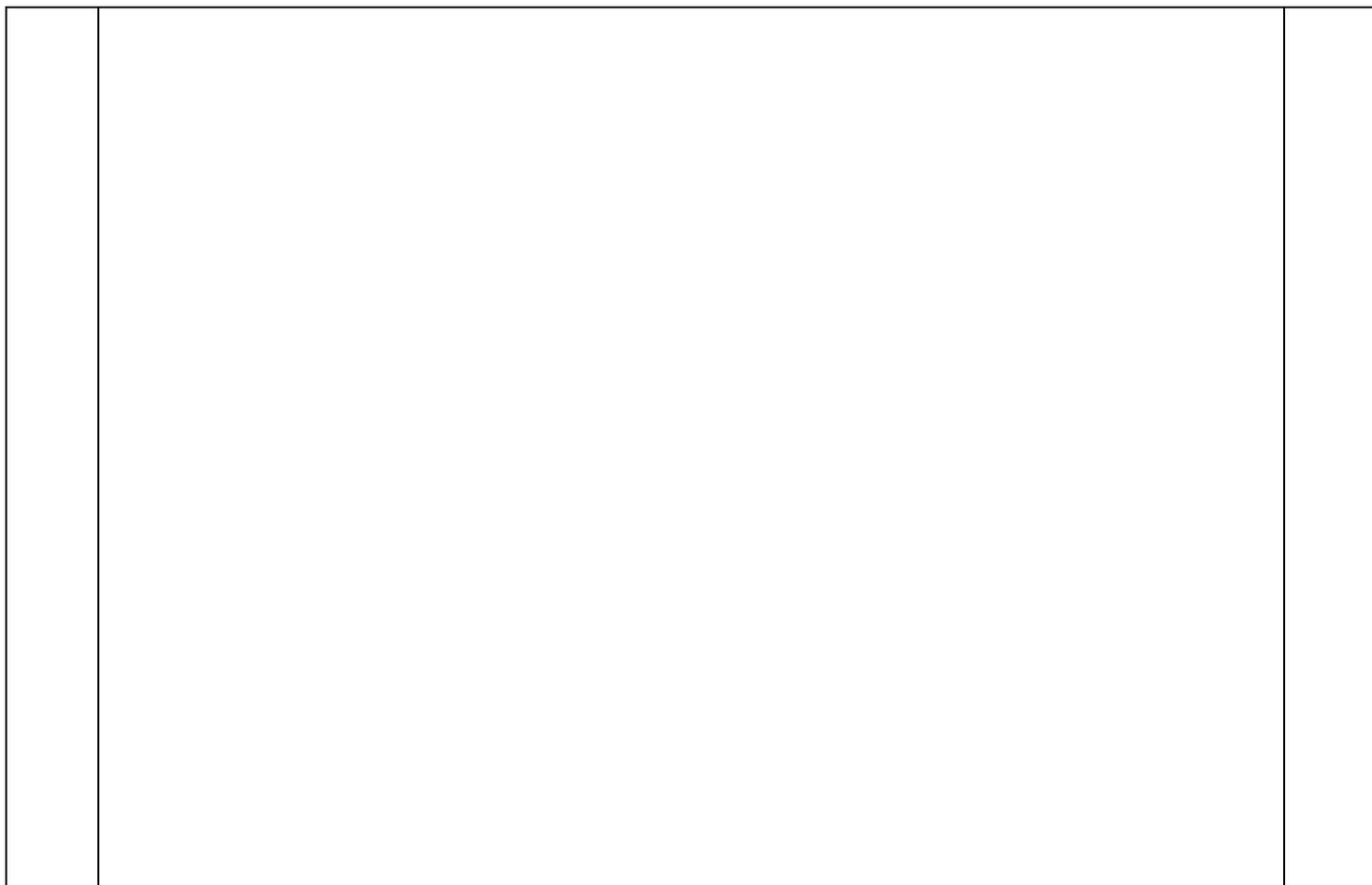


Foto 5: Vista Locale Tecnico - Lotto 14

