

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

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

Creditore: XXXXX

(Rappresentato da avv. Xxxxx)

Contro

Debitore: XXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Perizia Lotto n. 6	

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	9
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.....	10
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.....	13
5.2	Precedenti proprietari.....	13
6	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	13
6.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	14
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	15
9.1	Certificato di destinazione Urbanistica	16
9.2	Dichiarazione di agibilità.....	17
10	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e	
	su eventuali procedimenti in corso.....	17
10.1	Spese di gestione.....	17
10.2	Eventuali procedimenti in corso	17
11	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene.....	17
11.1	Criteri di stima	17
11.2	Stima	18
11.3	Adeguamenti e correzioni di stima	18
11.4	Prezzo a base d’asta del lotto	19
12	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
	pignorati per la sola quota.....	19
	Allegati.....	20

Lotto N. 6**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 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 5, si affaccia a Nord e Nord-Est sulla particella 678 e confina a Sud-Ovest con il Sub 4 e a Sud-Est con il sub 6 dello stesso piano;

B. 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 6, si affaccia a Nord-Est e Sud-Est sulla particella 678 e confina a Nord-Ovest con il Sub 5 e a Sud-Ovest con il sub 4 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 sono censiti i beni pignorati

1.2 Descrizione materiale del lotto

Trattasi di due ampi magazzini comunicanti ubicati al piano terra di un edificio con quattro elevazioni fuori terra con accesso dalla 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 Xxxxxed 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.

Ognuno dei due corpi di fabbrica ha un accesso indipendente posto sul lato Sud-Ovest mentre:

- il magazzino censito come sub 5, allo stato di fatto è dotato di due entrate sui prospetti Nord-Est ed uno sul prospetto Nord;
- il magazzino censito come sub 6 è dotato di tre entrate sul prospetto Sud-Est e tre entrate sul prospetto Nord-Est;

Ai magazzini si accede dalla particella 678 estranea alla procedura e intestata alla ditta xxxxxx.

Allo stato di fatto risulta delimitata da recinzione metallica e cancello in ferro e muretto in c.a. ed è utilizzata dall'impresa che occupa i magazzini come piazzale di sosta e deposito.

I due beni sono effettivamente utilizzati come unico magazzino poiché è stato rimosso/non realizzato il tramezzo divisorio che li separava.

Entrambi nati per uso deposito, presentano un'altezza d'interpiano pari a 4,90 e una superficie utile netta complessiva pari a 336 mq (di cui 139 mq del sub 5 e 197 mq del sub 6).

Internamente l'intero magazzino si presenta suddiviso in due grandi vani, all'interno del sub 5 è stato realizzato, in difformità dal progetto allegato alla concessione edilizia:

- un piccolo servizio igienico senza solaio di copertura;
- un vano soppalcato adibito ad ufficio realizzato con solaio in latero cemento e scala in ferro di collegamento;
- un secondo servizio igienico al di sotto del soppalco
- un ripostiglio al di sotto del soppalco.

Nel complesso l'intero magazzino è dotato di tre affacci all'esterno, l'illuminazione e l'aerazione sono garantite dagli accessi, di altezza di circa 3 metri, chiusi con saracinesche metalliche all'esterno e in parte microforate, al di sopra dei quali si trovano delle finestre di medesima larghezza e di altezza 1,20 metri, dotate di grate e infissi a vetri.

Il soffitto e le pareti non presentano rifiniture ed il solaio di calpestio è privo di pavimentazione.

Fanno eccezione i vani realizzati senza alcuna autorizzazione dove è stato riscontrato:

- per il servizio igienico in prossimità del sub 6 pareti con altezza pari a 3.5 m prive di solaio di copertura, rivestite internamente con piastrelle per un'altezza di 1,8 m ed esternamente senza alcuna rifinitura, calpestio rifinito con piastrelle in ceramica lavabo e wc;
- per il vano sopra il soppalco il soffitto e le pareti rifinite con intonaco civile per interni e

tinteggiati con diversi colori di idropittura e calpestio rifinito con piastrelle in monocottura;

- per i vani sotto il soppalco i soffitti sono privi di rifiniture, il calpestio rifinito con piastrelle in monocottura, le pareti del ripostiglio con intonaco civile per interni mentre quelle del servizio igienico rivestite per una altezza di 1,40 m. Tale servizio è dotato di lavabo wc e box doccia.

All'interno del sub 6 è stata riscontrata la presenza di due cavedi con all'interno dei quali sono collocati i tubi di scarico delle unità residenziali soprastanti i quali, come appreso durante il sopralluogo la loro installazione è stata prevista nella progettazione del fabbricato.

Il soffitto del sub 6 presenta infiltrazioni di acqua dalla terrazza soprastante.

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.

L'impianto idrico è alimentato da un serbatoio comune agli altri magazzini del piano terra interrato nella particella 678.

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



Figura 2 - Sub 6 - Vista esterna Prospetto Nord-Est, a sx vista interna del magazzino



Figura 3 - Sub 6 – Vista interna del magazzino, a sx particolare del vano di comunicazione con il magazzino del Sub 5



Figura 4 - Sub 5 – Vista Esterna prospetto Nord-Est, a sx vista interna del magazzino



Figure 5 – A sx vista Interna del Sub 5 e particolare del vano di comunicazione col il magazzino sub 6, a dx il locale soppalcato e scala in ferro di collegamento



Figure 6 – Vista Interna del Sub 6, vani sopra e sotto il soppalco

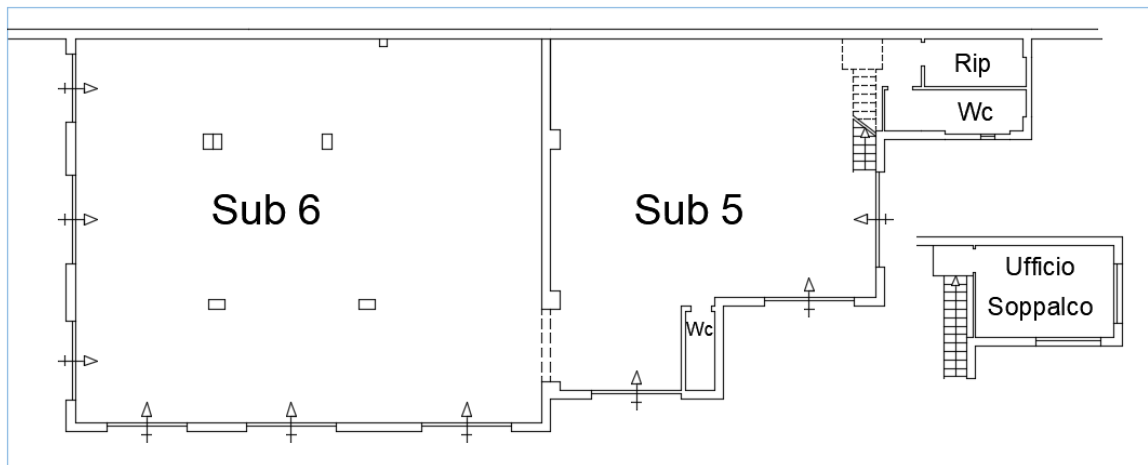


Figure 7 - Rilievo metrico – stato dei luoghi con indicazione dei Subalterni

1.3 Millesimi di parti comuni

L'amministrazione del condominio è gestita dall'amministratore pro-tempore dott.xxxxxxcon studio in Licata – indirizzo Pec: xxxxx@sicurezzapostale.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 terra Sub 5	137	100	137
Superficie piano soppalco Sub 5	18	100	18
Superficie piano Sub 6	210	100	210
Totale superficie commerciale			365

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: T	101	679	5	1	C/2	1	125 m ²	Totale: 140 m ²	Euro: 406,71
Nicaragua, Int n. 1 Piano: T	101	679	6	1	C/2	1	198 m ²	Totale: 210 m ²	Euro: 644,23

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

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

I dati riguardanti la superficie sono stati inseriti nelle rispettive visure 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 mette in evidenza delle difformità in ordine ad una fusione di fatto tra i due magazzini, una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di due vani di accesso.

In particolare tali difformità riguardano la realizzazione di due servizi igienici, un ripostiglio, un vano soppalcato e la chiusura dei due vani di accesso presenti sulla porzione del sub 6 posta a Nord.

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

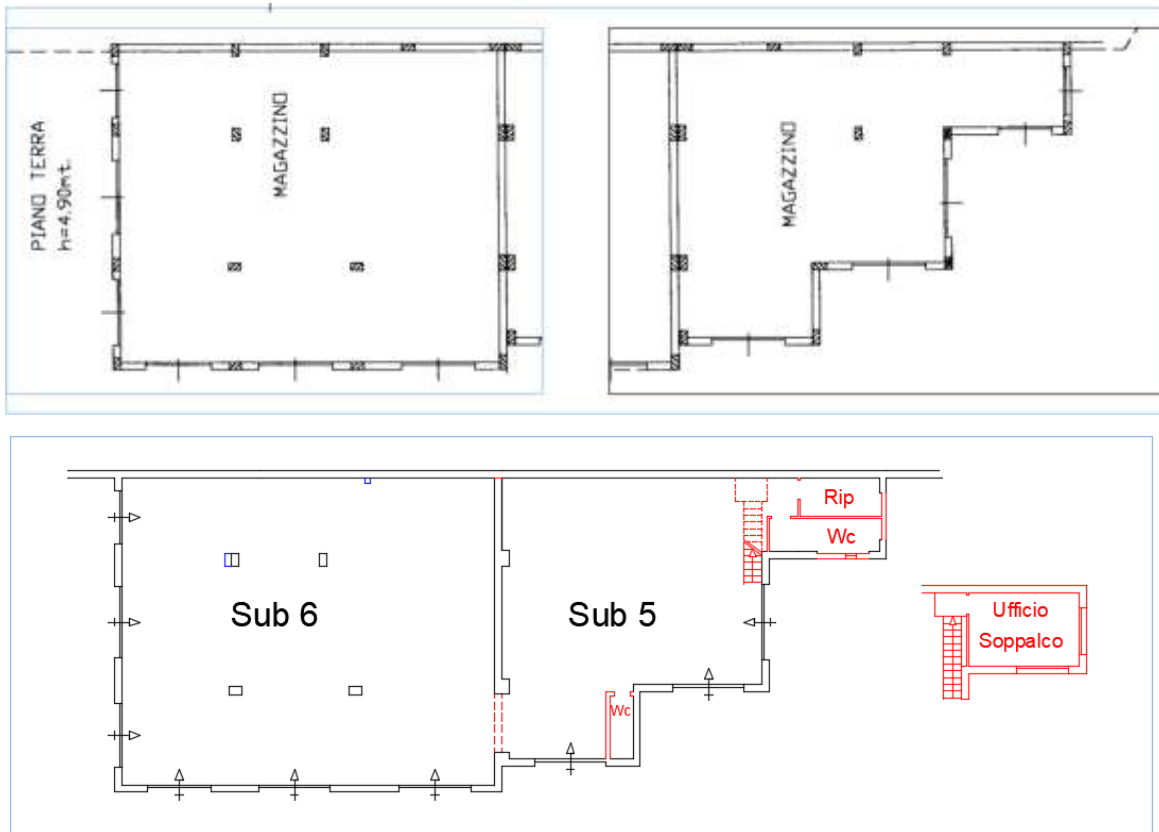


Figure 8 – Confronto tra la Planimetria catastale (in alto) e restituzione grafica dello stato dei luoghi (in basso)

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 “Fusione”, 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 forza di un contratto preliminare di compravendita con il quale la parte debitrice in data 07/12/2017 ed il soggetto terzo, estraneo alla procedura, si impegnavano nella compravendita dei due magazzini in esame per un prezzo concordato pari a € 120.000,00 per il quale è stato versato a titolo di caparra un importo pari a € 30.000,00 (All. 8).

Nel preliminare di vendita è stato incluso, oltre ai due magazzini il terreno antistante il fabbricato

consentito al nuovo catasto dei terreni come foglio di mappa 101 particella 678. Tale terreno non è presente all'interno del compendio pignorato ma nel preliminare di compravendita viene indicato come terreno di pertinenza esclusiva dei due magazzini per una superficie complessiva di mq 1.782. La parte debitrice si impegnavano a garantire la continuità delle trascrizioni anche per gli atti mortis causa. La stessa, inoltre, dichiarava *che gli immobili erano soggetti a Ipoteca e pignoramento di cui in oggetto assumendosi l'obbligo di procedere a tutte le necessarie cancellazioni e o restrizioni in modo da liberare gli immobili oggetto della compravendita*. Il soggetto terzo di contro accettava la vendita degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data di stipula del preliminare di vendita.

Nella promessa di vendita veniva specificato che l'atto pubblico doveva essere rogato non prima di quattro mesi dalla stipula del preliminare di vendita. Ad oggi oltre al preliminare di vendita non risulta alcuna altra attività tra la parte debitrice ed il soggetto terzo.

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

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 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 locativo unitario pari a 2,5 €/mq al mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale del bene in oggetto pari 371 mq restituisce un canone mensile pari a 927,50 €.

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:

$$\text{iiiiiiiiiiiiiiii} \text{iiii} \text{oooooooooooooooooooo} \text{iiii} \text{mmmmmmmmmm} = (927,50 * 0,70) = 649,25$$

Tale indennità viene arrotondata per eccesso a 650,00 € al mese.

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

LOTTO 6 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di due magazzini ubicati nel comune di Licata in via Nicaragua n. snc al piano terra di un edificio condominiale, costituito da due ampi vani dove si riscontrano due piccoli servizi igienici, un piccolo ripostiglio ed un vano soppalcato realizzati in difformità dal progetto allegato alla concessione edilizia.

Secondo i dati riscontrati dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico catastale risulta che:

- il magazzino censito al nuovo catasto dei fabbricati come foglio di mappa 101 particella 679 subalterno 5, si affaccia a Nord e Nord-Est sulla particella 678 e confina a Sud-Ovest con il Sub 4 e a Sud-Est con il sub 6 dello stesso piano;
- il magazzino censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 101 particella 679 subalterno 6, si affaccia a Nord-Est e Sud-Est sulla particella 678 e confina a Nord-Ovest con il Sub 5 e a Sud-Ovest con il sub 4 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 degli spazi interni relativa al sub 6 ed una fusione di fatto tra le due unità in oggetto realizzata con l'apertura di un vano di comunicazione tra le stesse. 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 **131.580,00 €**.

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

I Magazzini in oggetto appartengono 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 “xxxxxxx s.r.l.” del 31/12/2012 – rep. n. 105122 a rogito del notaio xxxxx xxxxx trascritto in data 09/01/1993 ai n.n. 407/380.

5.2 Precedenti proprietari

- **Situazione degli intestati dal 17/07/2008**

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “xxxxxxxxs.r.l.” successivamente denominata “xxxxxxxx s.r.l.” con sede in Licata P. Iva xxxxxxxxxx in forza dell’atto pubblico per conferimento in società del 17/07/2008 – Rep. n. 100439 trascritto in data 06/08/2008 ai n.n. 19946/14551 a rogito del notaio xxxxxxxx;

- **Situazione degli intestati dal 22/05/2006**

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “xxxxxxx s.r.l.” con sede in Licata P. Iva xxxxxxxxxx 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 xxxxxxxx

- **Situazione degli intestati dal 27/08/2001**

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a xxxxxx 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 “Xxxxx” 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 xxxxxxx

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

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “xxxxx.” con sede in Licata P. Iva xxxxx 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 xxxxxx da poter della società “xxxxxx” con sede in Milano P. Iva 0xxxxxx

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 Maria Concetta Tredici 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). Il costo della regolarizzazione è stato stimato in 4.000,00 €. Tale costo verrà detratto 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 xxxxxxxxxx Rep. 58777 iscritta in data 01/09/2004 ai nn, 21673/4070 in favore di xxxxxxxx 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 xxxxxxxx.

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. Per lo stesso è stata presentata domanda di concessione edilizia n. 5654 dello 05/10/2000 dalla società XXXXXcon 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.

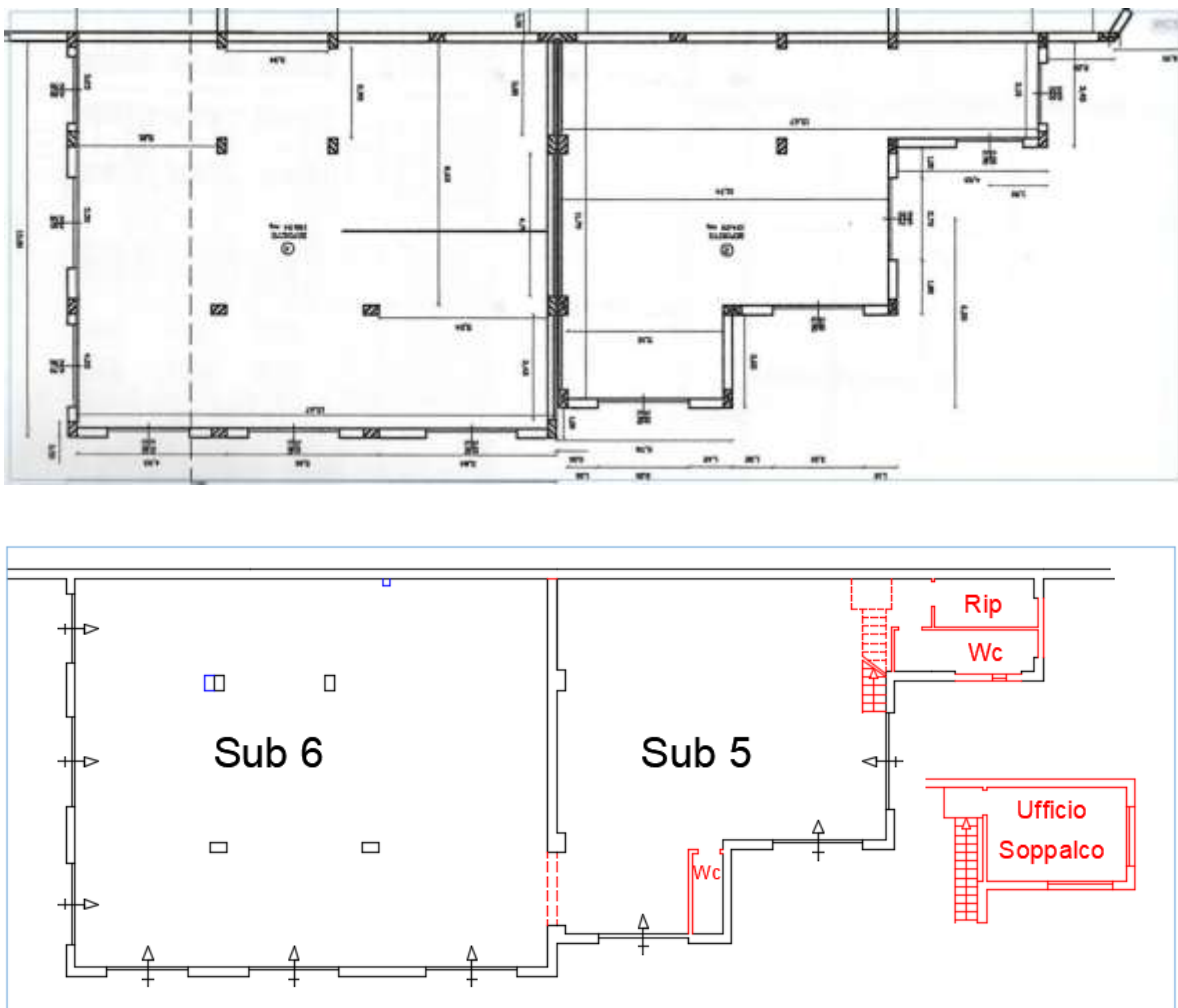


Figure 9 – In alto elaborato grafico della concessione edilizia, in basso restituzione grafica dello stato dei luoghi

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di due unità autonome prive di tramezzature al loro interno.

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 chiusura di due vani di accesso del sub 5 per la realizzazione del locale soppalco e dei vani sottostanti;
- la rimozione di due finestre al di sopra di due vani di accesso poste sul prospetto Nord-Est del sub 6 la quale ha consentito l'aumento dell'altezza dei due vani per l'accesso di mezzi meccanici.

Per poter regolarizzare e mantenere le opere in difformità cioè il soppalco e le variazioni di prospetto, oltre che interne, si dovrà chiedere autorizzazione condominiale per le modifiche in oggetto, e presentare una S.C.I.A. in sanatoria, subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ed al pagamento della sanzione pecuniaria dovuta. In tal modo, per regolarizzare le difformità edilizio urbanistiche si prevede, in base alla normativa attualmente vigente e salvo diverse indicazioni degli uffici competenti un costo approssimativo pari a circa 4.000,00 € così determinato:

- spese tecniche di S.C.I.A., Autorizzazione Paesaggistica, Calcolo e deposito Genio Civile comprensive di oneri professionali € 2.500,00;
- sanzione più diritti di segreterie ed imposto di bollo per i vari enti € 1.500,00.

9.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Licata 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. 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.

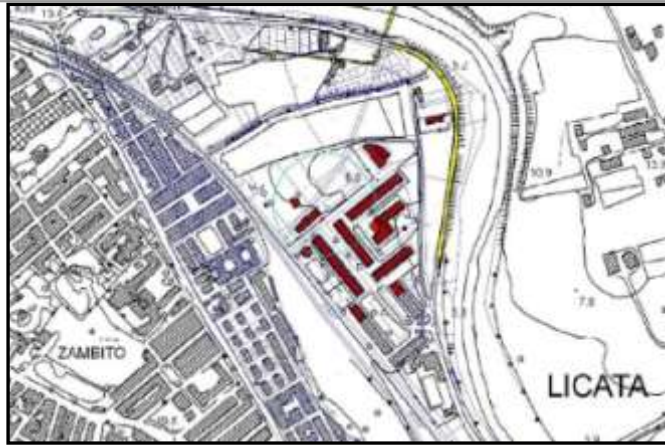


Figura 10 - Stralcio PAI

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 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.

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 – preliminare di compravendita dello 07/12/17 relativo ai due magazzini in oggetto (sub 5 e 6) per un prezzo complessivo convenuto tra le parti pari a 120.000 €;
- 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 già determinata al paragrafo 1.4 pari a 365 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 nel preliminare di vendita dei magazzini in oggetto, tra le parti è stato convenuto un valore pari a 120.000,00 € il quale rapportato alla superficie commerciale degli stessi pari a 424 mq restituisce un valore di mercato unitario pari a 283,00 €/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 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 pari a 420 €/mq.

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

$$\text{Valore Magazzini} = (365 * 420,00 \text{ €/mq}) = 153.300,00 \text{ €}$$

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 7.100 € 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 4.000,00 €;
- eventuali danni e spese per l'infiltrazione di acqua riscontrata pari 1.000,00 €;
- riduzione del 1 % del valore stimato per lo stato di possesso pari a 1.533,00 € arrotondato per difetto a 1.500,00 €.

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.

$$PrePPPPo \text{ base asta} = (111111.113333,3333 - 77.113333,3333) * 33,9933 = 111111.115533,3333 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **131.580,00 €**.

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: XXXXX

(Rappresentato da avv. Xxxxx)

Contro

Debitore: XXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Rilievo Fotografico Lotto n. 6	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 1: Sovrapposizione Catastale - Ortofoto. Immagine estratta da Google Heart - In giallo fabbricato - Lotto n. 6



Foto 2: Vista Esterna Sub 6 - Prospetto Nord-Est - Lotto 6



Foto 3: Vista interna Sub 6 - Vano Magazzino - Lotto 6



Foto 4: Vista interna Sub 6 - Vano Magazzino - Lotto 6

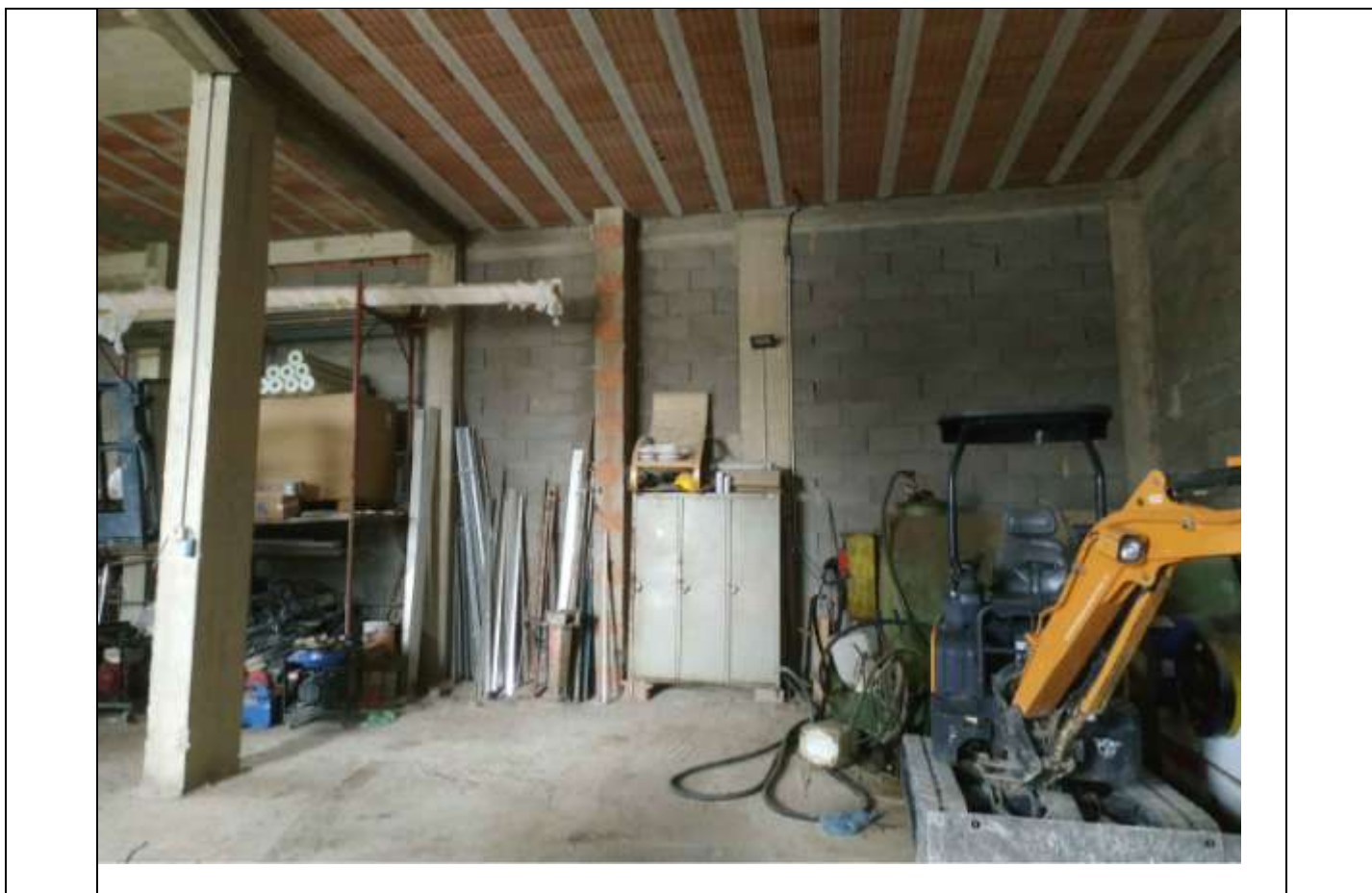


Foto 5: Foto 3: Vista interna Sub 6 - Particola del vano di collegamento col Sub 5 - Lotto 6



Foto 6: Vista Esterna Sub 5 - Prospetto Nord-Est - Lotto 6



Foto 7: Vista interna Sub 5 - Vano Magazzino - Lotto 6



Foto 8: Vista interna Sub 5 - Particolare del vano di collegamento col Sub 6 - Lotto 6



Foto 9: Vista interna Sub 6 - Particola della scala di collegamento del soppalco - Lotto 6

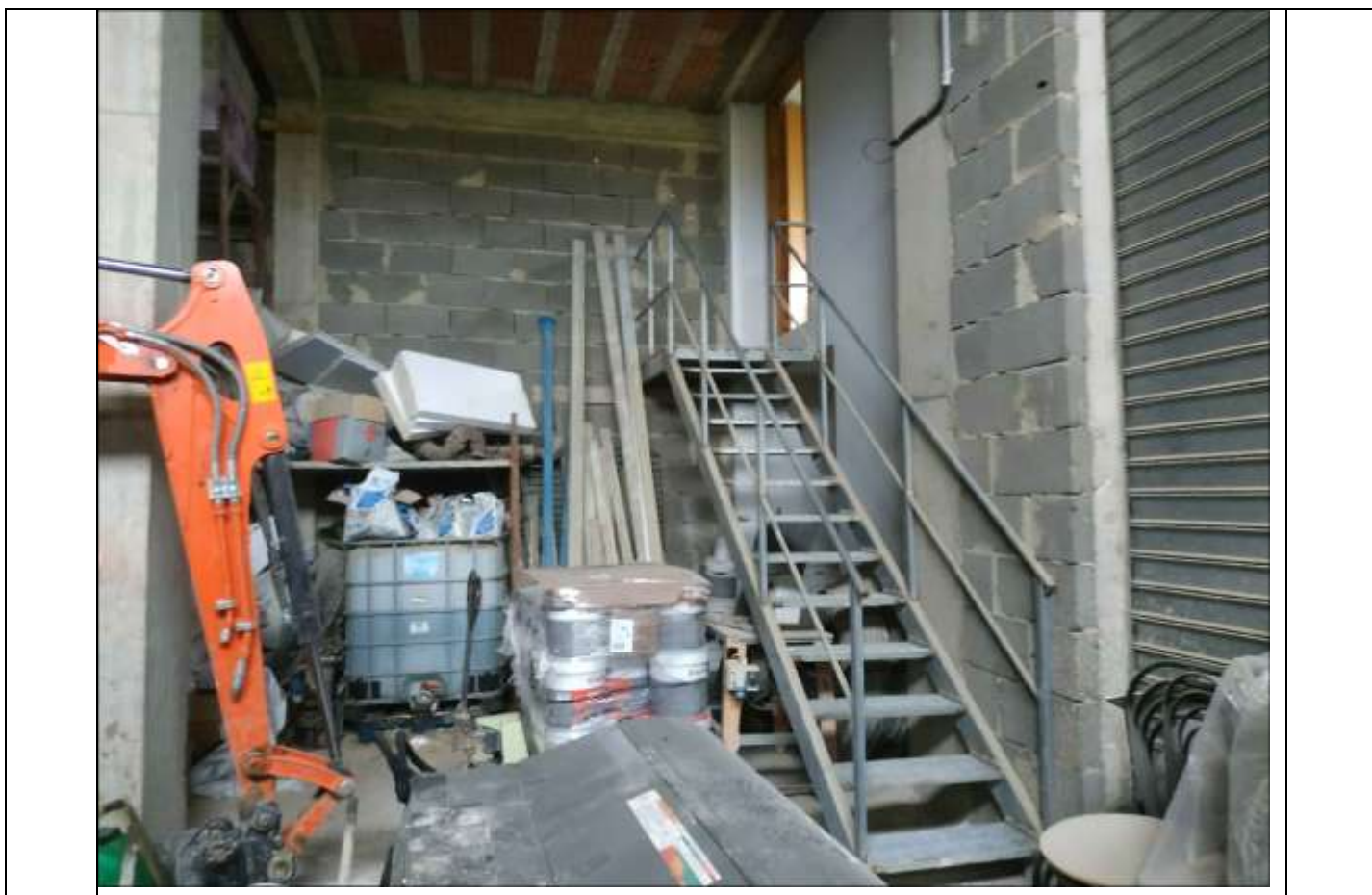


Foto 10: Vista interna Sub 5 - Particolare Vano Superiore del Soppalco Lotto 6

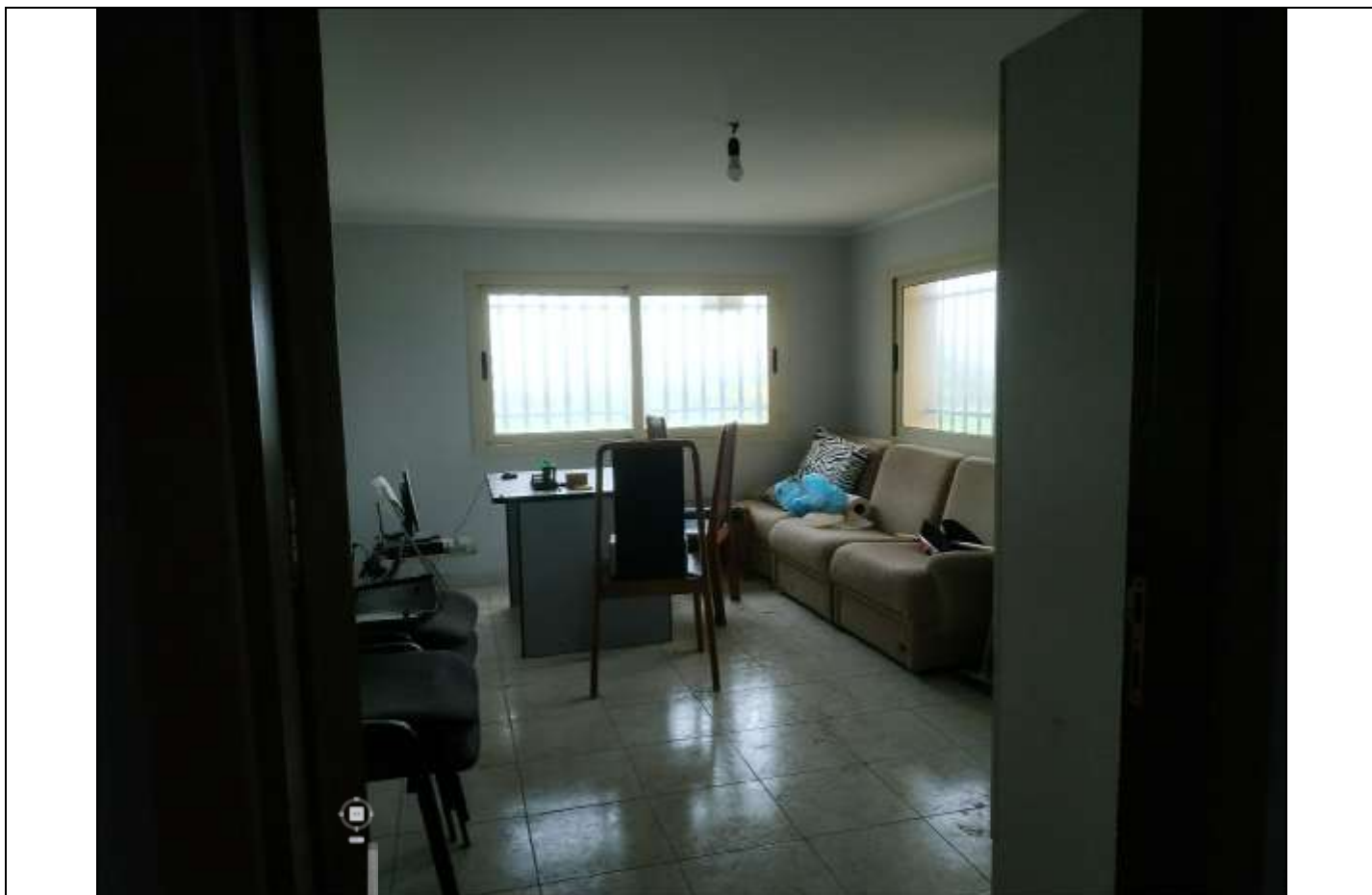


Foto 11: Servizio Igienico realizzato al di sotto del soppalco - Lotto n. 6



Foto 12: Ripostiglio realizzato al di sotto del soppalco - Lotto n. 6



