

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

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

Creditore: XXXXXX

(Rappresentato da avv xxxxxx.)

Contro

Debitore: XXXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:

Perizia Lotto n. 2

TECNICO INCARICATO:

DOTT. CALOGERO BENNICI

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	3
3	QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
3.1	Diritto reale pignorato.....	3
3.2	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali	4
3.3	Formazione dei lotti	6
4	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
4.1	Individuazione del bene oggetto della vendita.....	8
4.2	Descrizione materiale del lotto	8
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato	10
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene.....	10
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento	10
5.3	Variazioni dati identificativi	10
5.4	Diffomità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale	11
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.....	11
7	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto	11
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	12
8.1	Attuale proprietario particella 702 e 729	12
8.2	Precedenti proprietari.....	12
9	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri.....	12
9.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	13
9.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.	13
10	QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	13
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	13

12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico –	
	Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità	13
12.1	Certificato di destinazione Urbanistica	14
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e	
	su eventuali procedimenti in corso.....	15
13.1	Spese di gestione.....	15
13.2	Eventuali procedimenti in corso	15
14	QUESITO N. 12 – Valutazione del bene	16
14.1	Criteri di stima	16
14.2	Stima	16
14.3	Adeguamenti e correzioni di stima	16
14.4	Prezzo a base d’asta del lotto	17
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
	pignorati per la sola quota.....	17
	Allegati.....	18

1 **PREMESSA**

Con ordinanza del 26/01/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bonsangue nominava il sottoscritto Dott. Calogero Bennici, libero professionista con Studio in Licata via Cap. di Stefano n.5, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Forestali della provincia di Agrigento al n. 677 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 369, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa da XXXXXX rappresentata e difeso dall' avv. XXXXXX. contro la società XXXXXX. Il Sottoscritto depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 04/02/2021, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando, nel contempo, il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.. Esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso fisico ai beni avvenuto in data 15/04/2021 – 15/05/201 – 18/05/2021 – 20/05/2021, giusto verbale di sopralluogo redatto nelle medesime data (All. 1), il sottoscritto passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

2 **Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento. Nella stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa.

3 **QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

3.1 **Diritto reale pignorato**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata alla società XXXXXXS.r.l. su tutte le unità riportate nella tabella 1 del paragrafo 3.2 in forza dei seguenti atti di acquisto trascritti in suo favore:

- atto per fusione di società per incorporazione del 31/12/2012 - Repertorio n. 105122 Rogante: XXXXXX;

- atto di acquisto del 12/08/2004 - Repertorio n.: 61818 Rogante: XXXXXX;

3.2 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono identificati come riportato nelle tabelle 1 e 2, con esclusione dei beni identificati come sub 2 – 3 – 4 della particella 797 del foglio di mappa 78 i quali identificano il complesso alberghiero "XXXXXX XXXXXX" stimati dal precedente CTU arch. E.Curto nella perizia di stima depositata in data 22/12/2019

Tabella 1 - Catasto Fabbricati Comune di Licata

Dati identificativi				Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Via Honduras, 6/B - P. 2	101	660	44	zona1 cat. A/3	4	4,5 vani	Euro:244,03
Via Nicaragua, snc - P. T	101	687	61	zona1 cat. C/6	3	19 mq	Euro:114,81
Via Nicaragua, snc - Piano T	101	687	64	zona1 cat. C/6	3	15 mq	Euro:90,64
Via Nicaragua, snc - Piano T	101	687	65	zona1 cat. C/6	3	15 mq	Euro:90,64
Via Nicaragua, snc - Piano T	101	687	67	zona1 cat. C/6	3	20 mq	Euro:120,85
Via Nicaragua, snc - Piano T	101	687	70	zona1 cat. C/6	3	15 mq	Euro:90,64
Via Nicaragua, snc - Piano T	101	687	72	zona1 cat. C/2	3	40 mq	Euro:179,73
Via Nicaragua, snc - Piano T	101	694	18	zona1 cat. C/6	3	30 mq	Euro:181,28
Via Nicaragua, snc - Piano 1	101	679	16	zona1 cat. A/3	4	6 vani	Euro:325,37
Via Nicaragua, 1 Piano T	101	679	4	zona1 cat. C/2	1	396 mq	Euro:1.288,46
Via Nicaragua, 1 Piano T	101	679	5	zona1 cat. C/2	1	125 mq	Euro:406,71
Via Nicaragua, 1 Piano T	101	679	6	zona1 cat. C/2	1	198 mq	Euro:644,23

Tabella 2 - Catasto Fabbricati Comune di Licata

Dati identificativi			Dati di classamento			
Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Via Honduras, 6/B - P. 2	101	702	Seminativo Arboreo	1	36 are 40 ca	R.D.Euro:26,32 R.A. Euro: 8,46
Via Nicaragua, snc - P. T	101	729	Seminativo Arboreo	1	21 are 30 ca	R.D.Euro:15,40 R.A. Euro: 4,95
Via Nicaragua, snc - Piano T	78	67	Seminativo	2	51 are 30 ca	R.D.Euro:25,17 R.A. Euro: 7,95

Nelle figure 1 e 2 vengono individuati i beni oggetto del pignoramento immobiliare.



Figura 1 - Individuazione di massima di un appezzamento di terreno e dei fabbricati in cui sono dislocati I beni pignorati. Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale



Figura 2 - Individuazione di massima del restante appezzamento di terreno pignorato. Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale

Durante le operazioni peritali sono state accertate delle difformità sostanziali per i seguenti beni:

- Appartamento censito con particella 660 sub 44: diversa distribuzione degli spazi interni allo stato di fatto rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetrica;
- Appartamento censito con particella 679 sub 16: diversa distribuzione degli spazi interni allo stato di fatto rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetrica;
- Magazzini censiti come particella 679 sub 4 e 5: diversa distribuzione degli spazi interni allo stato di fatto rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetrica e unione tra le stesse;

- Magazzino censito come particella 679 sub 4: diversa distribuzione degli spazi interni allo stato di fatto rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetrica;
- Magazzini censiti come particella 679 sub 5 e 6: diversa distribuzione degli spazi interni allo stato di fatto rispetto a quanto dichiarato nella visura planimetrica.

3.3 Formazione dei lotti

Considerato che:

- i beni pignorati censiti come subalterni 2 – 3 – 4 della particella 797 del foglio di mappa 78, i quali identificano il complesso alberghiero “XXXXXX XXXXXX”, sono stati stimati dal precedente CTU Arch. E. Curto il quale li ha inseriti all’interno del lotto di vendita 1, nella perizia di stima depositata in data 22/12/2019;
- l’appezzamento di terreno sito nella contrada Bugiades costituito dalla particella 67 del foglio di mappa 78, a parere dello scrivente, è parte integrante del complesso alberghiero del lotto n. 1;
- i rimanenti beni oggetto del pignoramento risultano unità autonome ascrivibili all’interno di singoli lotti di vendita;
- i magazzini censiti come sub 5 e 6 della particella 679 del foglio di mappa 101 sono utilizzati come un’unica unità;
- la suddivisione del compendio immobiliare non pregiudicherebbe l’appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità;

lo scrivente propone per la vendita del rimanente compendio immobiliare la formazione di tredici lotti distinti ad ognuno dei quali verranno assegnati i beni pignorati secondo il seguente ordine:

- Lotto 2 – corrispondente con l’appezzamento di terreno sito nella contrada Bugiades costituito dalla particella 67 del foglio di mappa 78, si affaccia a Ovest sulla strada statale 123 e confina a Nord con la particella 58 a Sud con la particella 797 a Ovest con la particella 830 dello stesso foglio di mappa. Per la vendita di questo lotto si propone l’inserimento dello stesso all’interno del lotto n. 1 (complesso alberghiero “XXXXXX XXXXXX”) in quanto a parere dello scrivente ne costituisce parte integrante.
- Lotto 3 – corrispondente all’appartamento di via Via Honduras, 6/B - Piano 2 censito come foglio 101 particella 660 sub 44; si affaccia a Nord- Ovest sulle particelle 674 e 675 (area condominiale) e confina a Nord- Est con il sub 35 a Sud-Est con il sub 45 ed a Sud-Ovest con il sub 43 dello stesso piano;
- Lotto 4 – corrispondente all’appartamento di via Via Nicaragua 4 - Piano 1 interno 1 scala A, censito come foglio 101 particella 679 sub 16; si affaccia a Nord-Est sulla particella 678 a Sud-Ovest sull’area condominiale del fabbricato (part. 679) a e confina a Nord-Ovest con il sub 9 a

Sud-Est con il vano scala e il sub 17 dello stesso piano;

- Lotto 5 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 679 sub 4; si affaccia a Nord, Sud e Ovest sull’area condominiale del fabbricato (part. 679) e confina a Nord-Est con i Sub 5 e 6 dello stesso piano;
- Lotto 6 – corrispondente ai magazzini siti in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 679 sub 5 e 6.

Il sub 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 sub 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

- Lotto 7 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 687 sub 61, si affaccia a Sud-Est sulla via Nicaragua e confina a Nord e Nord-Ovest con il sub 60 a Nord-Est con il sub 62 a Sud-Ovest con il sub 2 dello stesso piano;
- Lotto 8 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 687 sub 64, 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 73 a Sud-Ovest con il sub 3 dello stesso piano;
- Lotto 9 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 687 sub 65, si affaccia a Sud-Est sulla via Nicaragua e confina a Nord-Ovest con il sub 76 a Nord-Est con il sub 66 a Sud-Ovest con il sub 4 dello stesso piano;
- Lotto 10 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 687 sub 67, si affaccia a Sud-Est sulla via Nicaragua e confina a Nord-Ovest con il sub 76 a Nord-Est con il sub 68 a Sud-Ovest con il sub 66 dello stesso piano;
- Lotto 11 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 687 sub 70, si affaccia a Sud-Est sulla via Nicaragua e confina a Nord-Ovest e a Nord-Est con il sub 76 a Sud-Ovest con il sub 5 dello stesso piano;
- Lotto 12 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 687 sub 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;
- Lotto 13 – corrispondente al magazzino sito in via Nicaragua snc – piano terra censito come foglio 101 particella 694 sub 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;
- Lotto 14 – corrispondente con l’appezzamento di terreno sito nell’area ex Montecatini costituito dalle particelle 702 e 729 del foglio di mappa 101 confinante 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;

Lotto N. 2**4 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto****4.1 Individuazione del bene oggetto della vendita**

Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa terreno sito nel comune di Licata nella c/da Piano Bugiades censito al nuovo catasto dei terreni al foglio di mappa 78 particella 67 di are 51 e ca 30 (5.130 mq) classificato come seminativo di classe 1 confinante ad Ovest sulla strada statale 123, a Nord con la particella 58 a Sud con la particella 797 del complesso alberghiero “XXXXXX XXXXXX” a Ovest con la particella 830 dello stesso foglio di mappa.

La figura 3 riporta l’ortofoto con l’individuazione del terreno.



Figura 1 - Individuazione di massima del terreno

4.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita, come sopra identificato, consiste in un appezzamento di terreno situato in zona periferica e a Nord-Ovest rispetto al centro abitato del comune di Licata nella c/da denominata Piano Bugiades con accesso diretto dalla strada statale 123. Lo stesso è raggiungibile percorrendo la strada statale 115 e immettendosi nello svincolo per Canicattì e percorrendo la strada statale 123 in direzione della stazione S. Oliva per circa 800 m ed è dista circa 1 km dal bivio con la strada statale 123 e circa 3 Km dal centro del comune di Licata.

La zona è periferica a vocazione agricola con presenza di insediamenti industriali.

Il terreno ha forma rettangolare, pianeggiante con lieve esposizione ad Ovest, superficie catastale complessiva pari a 5.130 mq, quota media pari a 10 m s.l.m. e accesso diretto sulla Strada Statale 123.

All'interno dello stesso è presente una fitta pineta coetanea in buono stato colturale al ventesimo anno circa d'età e con sesto di impianto a maglia quadrata di lato 3 m. La rimanente porzione è coltivata a seminativo e al suo interno sono stati riscontrate diverse strutture a servizio dell'adiacente Xxxxxx Xxxxxx di proprietà della stessa società debitrice, quali:

- una piccola costruzione in muratura dove è stata installata la cabina elettrica;
- una piccola costruzione prefabbricata dove è stato installato il quadro generale della struttura alberghiera;
- una struttura amovibile con gruppo elettrogeno interno.

Entrambe le costruzioni sono utilizzate come locali tecnici a servizio del complesso alberghiero e risultano prive di provvedimenti autorizzativi.

Il terreno è dotato di recinzione su tutti i lati e in corrispondenza del confine Sud presenta diversi accessi sul complesso alberghiero.

Le figure 2 – 3 e 4 riportano parte del rilievo fotografico.



Figure 2 – Vista Terreno



Figura 3 - Vista Terreno, particolare dei locali tecnici a servizio del complesso alberghiero



Figure 4 – Particolare della pineta vista dal complesso alberghiero

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

In tabella 1 si riporta l'attuale identificazione catastale del bene incluso 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
c.da Piano Bugiades	78	67	Seminativo.	51 30	2	25,17	7,95

5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento della particella 67 sono stati assegnati in data antecedente rispetto all'impianto meccanografico del 21/07/1984.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Lo stato dei luoghi differisce rispetto a quanto dichiarato in catasto, nello specifico:

- l'intero terreno risulta censito con qualità seminativo mentre come accertato alla data di sopralluogo per circa la metà di superficie dello stesso una pineta coetanea;
- la mancanza di accatastamento dei locali tecnici presente all'interno del terreno.

Al fine di eliminare tali difformità sotto il profilo catastale occorre presentare:

- una variazione colturale presso gli uffici dell'agenzia dell'Entrate sezione territorio. Si stima una spesa pari a 200 €, comprensiva di oneri professionali;
- censire i locali tecnici con la presentazione di un atto di aggiornamento Pregeo per l'inserimento in mappa ed un atto di aggiornamento DOCFA per la costituzione delle unità urbane, previa regolarità urbanistica delle stesse, per una spesa pari a 1.700 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali.

La spesa di regolarizzazione catastale totale, pari a 1.900 €, verrà detratta al valore del bene.

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

Alla data del sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta a servizio dell'unità alberghiera "XXXXXX XXXXXX" di proprietà della società debitrice sia per la porzione nella quale insistono i locali tecnici dove sono stati installati la cabina elettrica, un gruppo elettrogeno e il quadro generale della struttura alberghiera sia per la porzione su cui è presente la pineta coetanea.

Tenuto conto dello stato di possesso del bene si suggerisce di inserire il presente lotto all'interno del lotto di vendita n. 1 proposto dal precedente CTU Arch. E. Curto nella perizia di stima depositata in data 22/12/2019.

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

LOTTO 2 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno sito nel comune di Licata con accesso dalla Strada statale 123, superficie catastale complessiva pari a centiare 51 e are 30 (5.130 mq) al cui interno sono presenti una pineta coetanea al ventesimo anno di età circa e dei locali tecnici, da censire in catasto, a servizio del complesso alberghiero "XXXXXX XXXXXX" di proprietà della stessa società debitrice.

Il presente lotto è composto dalla sola particella 67 del foglio di mappa 78 censita al nuovo catasto terreni con consistenza pari ad are 51 e centiare 30 (5.130 mq).

Lo stesso si affaccia a Ovest sulla strada statale 123 e confina a Nord con la particella 58 a Sud con la particella 797 del complesso alberghiero "XXXXXX XXXXXX" a Ovest con la particella 830 dello stesso foglio di mappa.

I locali tecnici non dispongono di titolo autorizzativo ma è possibile fare richiesta per lo stesso di

domanda di concessione in sanatoria entro i termini previsti per legge.

La qualità colturale del terreno differisce rispetto a quanto dichiarato in catasto. È possibile regolarizzare tale difformità presentando una variazione colturale presso gli uffici dell'agenzia dell'Entrate sezione territorio.

Le spese di regolarizzazione delle riscontrate difformità verranno decurtate dal valore di stima.

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 nella zona "E" (Agricola generica) e in parte nella fascia di rispetto della S.S. n. 123;

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **55.540,00 €**.

8 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.

8.1 Attuale proprietario particella 702 e 729

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

8.2 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dal 30/07/2002

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a xxxxxxxx nato a GELA il 16/10/1977 in forza dell'atto pubblico di donazione del 30/07/2002 – Rep. n. 69251 trascritto in data 23/08/2002 ai n.n. 15071/13259 a rogito del notaio XXXXXX.

- Situazione degli intestati dal 30/04/1975

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a xxxxxxxx nato a Licata il 05/08/1941 in forza dell'atto pubblico di compravendita dello 30/04/1975 a rogito del notaio xxxxxxxx registrato a Licata il 19/05/1975 al n. 600 vol. 177.

9 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 xxxxxxxx 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.

9.1 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 1.900,00 € 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 12). 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.

9.2 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 xxxxxxxx.

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

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

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

12 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.

I locali tecnici si considerano abusivi in quanto privi di concessione edilizia o in sanatoria.

Per tali opere 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 €.

Tali costi dovranno essere detratti al valore dell'intero bene per un totale di 2.500 €.

In figura 5 si riporta la sovrapposizione dell'estratto di mappa sull'ortofoto dell'area in esame con l'indicazione della posizione dei locali tecnici in esame.

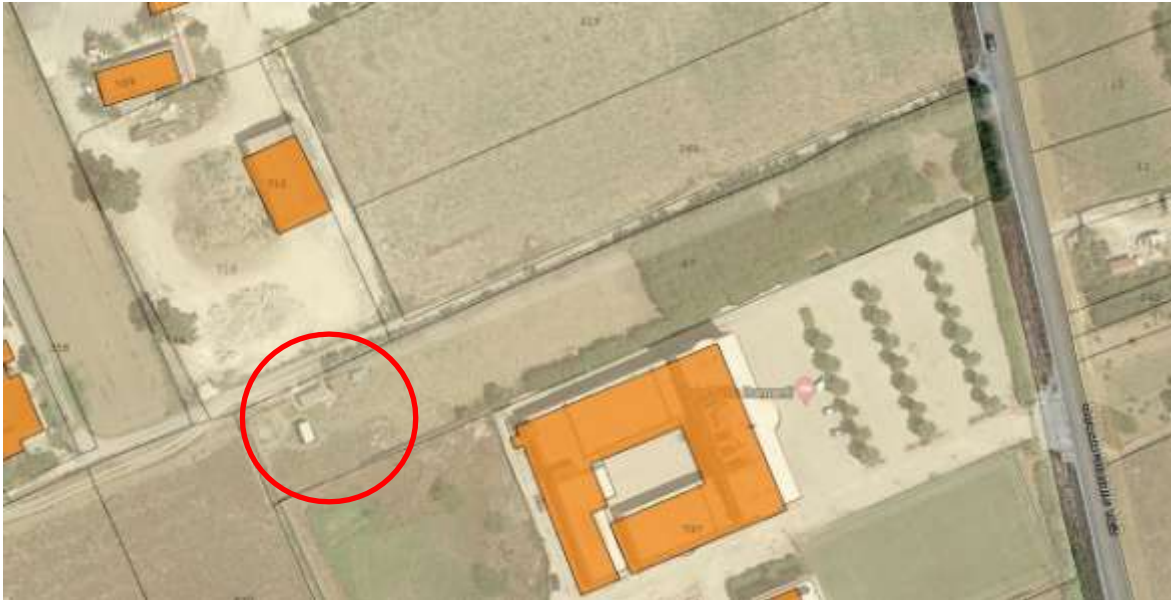


Figure 5 – Sovrapposizione dell'estratto di mappa sull'ortofoto dell'area in esame, in rosso i locali tecnici

12.1 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 nella zona "E" (Agricola generica) e in parte nella fascia di rispetto della S.S. n. 123. È soggetto, inoltre, alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Imera meridionale (072) - Area territoriale tra il bacino idrografico del Fiume Palma e quello del Fiume Imera meridionale (071), approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 87 del 27/03/2007. Ricadendo nei Livelli di Pericolosità medio "P2".

Il terreno è soggetto 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. 6), 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 6 - Stralcio PAI

Sulla particella 67 del foglio di mappa 78 insiste inoltre esproprio di mq. 240 per lavori di “Sollevamento acqua dissalata Licata-Canicatti”.

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

13.1 Spese di gestione

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

13.2 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.

14 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

14.1 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:

- Prezzo convenuto ed accettato nell'atto di compravendita dello stesso terreno in esame del 12/08/2004, Rep. n. 61818, notaio XXXXXX (All. 2) pari a 51.645,00 €;
- della superficie catastale descritta al paragrafo 4.2 pari a 5.130 mq.
- Dello stato colturale alla data di sopralluogo.

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.

14.2 Stima

Secondo quanto riscontrato nell'atto di acquisto, il terreno è stato compravenduto con un valore pattuito di 51.645,00 € e alla data di stipula (12/08/2004) tale terreno risultava privo della pineta.

Si ritiene corretto attribuire al bene un valore di 65.000,00 €, lievemente superiore a quello riportato nella compravendita di modo da tener conto:

- delle funzioni ricreative paesaggistiche e logistiche che il terreno esplica nei confronti del complesso alberghiero di cui al lotto n.1;
- dell'estensione della pineta pari a circa la metà dell'intero terreno;
- dell'impossibilità di stima del valore di macchiatico dell'intera pineta per motivi riconducibili alla giovane età colturale.

14.3 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 4.400 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 5.4 pari a 1.900,00 €;

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 12 pari a 2.500 €;

14.4 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.

$$PrePPPP_0 \text{ base asta} = (6666.000000,0000 - 44.660000) * 0,99 = 6644.664400,0000 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **55.540,00 €**.

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



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

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, lì 02/11/2021

Il CTU

Dott. Calogero Bennici

Allegati

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborati tecnici
6. Note di riscontro Ufficio tecnico
7. Note di riscontro ufficio anagrafe
8. Contratti di locazione e scritture private
9. APE
10. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
11. Ricevute pec

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

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

Creditore:

XXXXXX(Rappresentato da avv.

Xxxxxx.)Contro

Debitore: XXXXXX

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI
Rilievo Fotografico Lotto n. 2	

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 1: Sovrapposizione Catastale - Ortofoto. Immagine estratta da Google Heart - In giallo perimetro - Lotto n. 2



Foto 2: Vista terreno, particolare della pineta - Lotto n. 2



Foto 3: Vista terreno - Lotto n. 2



Foto 4: Vista terreno - particolare dei locali tecnici - Lotto n. 2



Foto 5: Particolare della pineta vista dalla xxxxxx Xxxxxx - Lotto n.2



Foto 6: Particolare della pineta vista dalla xxxxxx Xxxxxx - Lotto n.2



