

**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: <b>DOTT. CALOGERO BENNICI</b> C.F. BNNCGR81M05E573T
<b>Perizia Lotto n. 12</b>	

**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. xxxxxxxx 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 <sup>2</sup>	Totale: 45 m <sup>2</sup>	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.

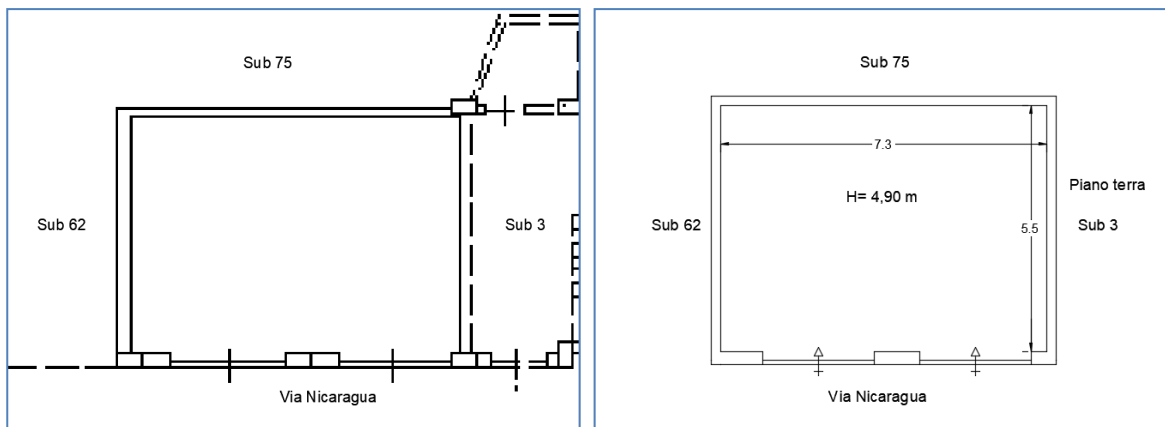


Figure 5 – Confronto tra la Planimetria catastale (stralcio a sx) e restituzione grafica dello stato dei luoghi (a dx)

### 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.



---

**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 xxxxxx.

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.

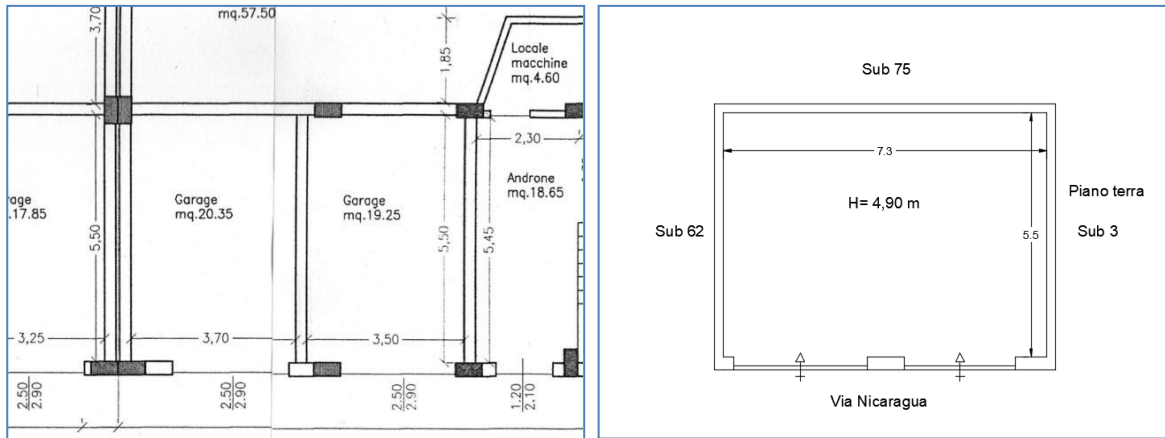


Figure 6 – In alto elaborato grafico della concessione edilizia, in basso restituzione grafica dello stato dei luoghi

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.

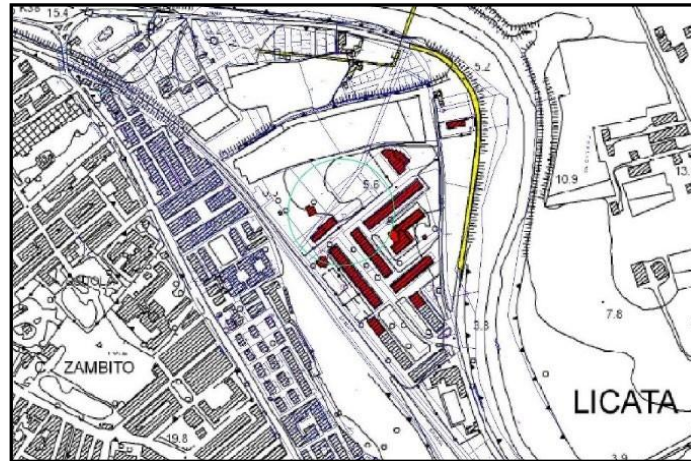


Figura 7 - Stralcio PAI

## 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.

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

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, 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: XXXXXXS.R.L.**

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

Elaborati:	TECNICO INCARICATO: <b>DOTT. CALOGERO BENNICI</b>
<b>Rilievo Fotografico</b> <b>Lotto n. 12</b>	

**Giudice**

**Dott.ssa F. Bonsangue**

---

Foto 1: Sovrapposizione Catastale - Ortofoto. Immagine estratta da Google Heart - In giallo fabbricato - Lotto n. 12



Foto 2: Vista Esterna - Prospetto Nord-Est . In rosso il box in oggetto - Lotto 12

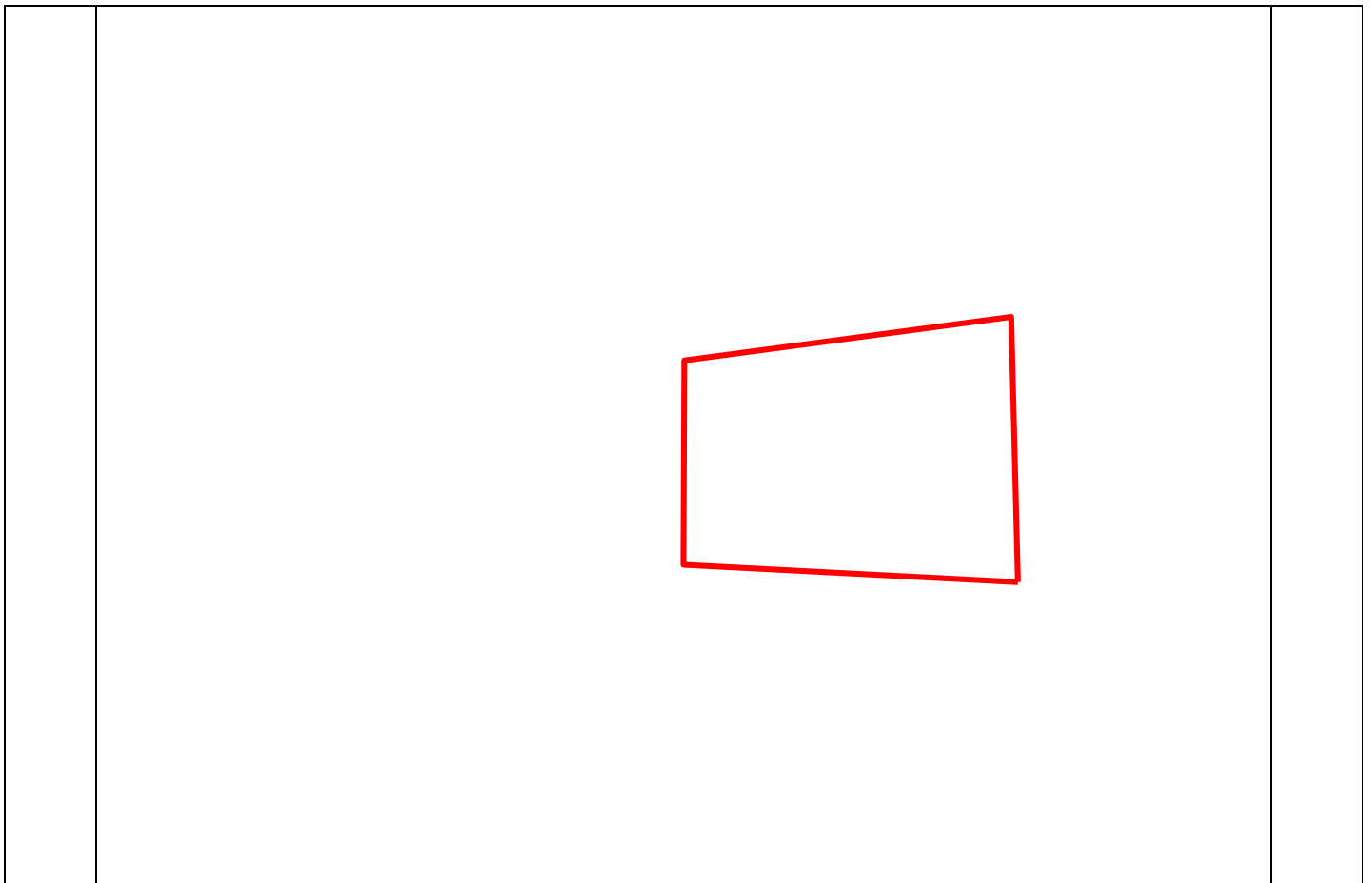




Foto 3: Vista interna Box Auto - Lotto 12



Foto 4: Vista interna Box Auto - Lotto 12





Foto 5: Vano di Accesso Box Auto - Lotto 12

