

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 29/2021**  
**GIUDICE DOTT. SSA BEATRICE RAGUSA**  
**PERIZIA ESTIMATIVA**

**Creditore:** Grogu SPV S.r.l. (C.F. 05197150260) in sostituzione di Ubi Banca S.p.a.  
(C.F. 03053920165)

**Debitore:** (A)

**Palermo, 04/11/2023**

**L'esperto stimatore**  
**Arch. Giuseppe Licata di Baucina**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 18/05/2021 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto.

In data 20/05/2021 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.).

Lo scrivente, dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito di comunicazione a mezzo di raccomandata a.r. inviata in data 18/07/2023 dal Custode Giudiziario al debitore pignorato, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 01/08/2023 ore 15:00.

Medesima comunicazione a mezzo pec veniva inviata in data 20/07/2023 dallo scrivente al creditore precedente e al creditore intervenuto.

Nella data concordata erano presenti, presso gli immobili oggetto di causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Raimondo Curto Pelle (Custode Giudiziario) e (A).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso i beni oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici degli immobili al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Agrigento (N.C.E.U.) e presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Agrigento.



## CONTROLLI PRELIMINARI

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 20/07/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

### QUESITO N. 1

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

Dall'esame delle visure catastali storiche e della certificazione notarile redatta in data 06/05/2021 dal Notaio Dott. Marco Tatarano, allegata agli atti della procedura, risulta che i beni pignorati sono i seguenti:

- magazzino sito nel Comune di Agrigento, Via Eraclito N. 1/B3 piano T, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 165, particella 1175 subalterno 25 categoria C/2 e intestato a (A) proprietà per 1/1;
- appartamento sito nel Comune di Agrigento, Via Eraclito N. 1/B3 piano 1, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Agrigento al foglio 165, particella 1175 subalterno 26 categoria A/2 e intestato a (A) proprietà per 1/1.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali dell'esecutato sui beni in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di acquisto trascritto in suo favore e reperito dallo scrivente.

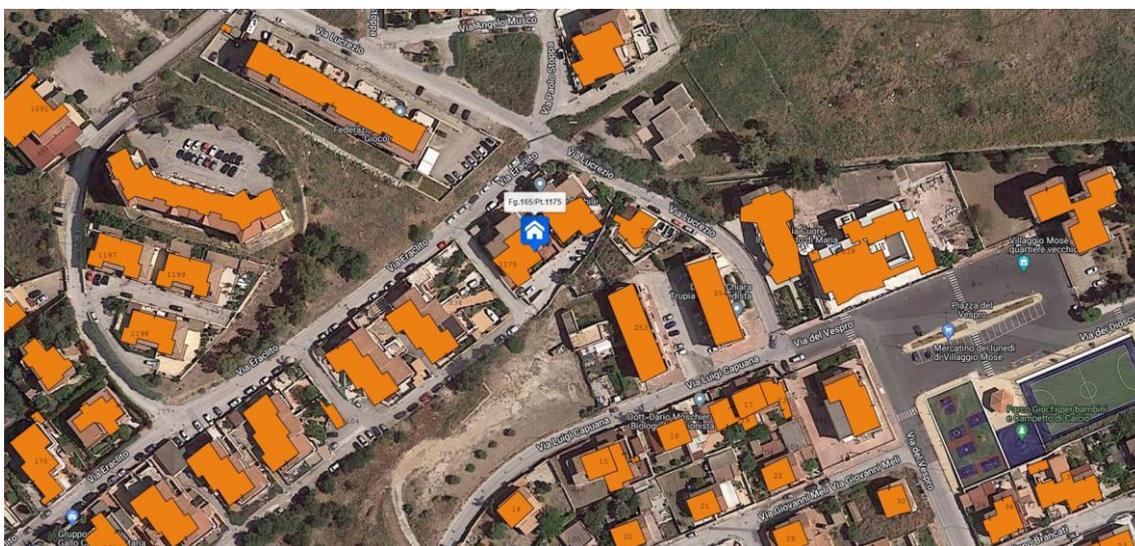
Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale dei beni in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalle visure



catastali.

L'accertamento in merito alla conformità delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo. Facendo un confronto tra le planimetrie catastali, reperite dall'esperto stimatore, con il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evincono delle difformità meglio descritte nel quesito n. 3.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche dei beni pignorati, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, in quanto il bene identificato catastalmente con il subalterno 26 nello stato dei luoghi non è dotato di un ingresso indipendente e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto composto da:

- A. Piena proprietà di un magazzino categoria catastale C/2 (Locali di deposito e magazzini) ubicato in Agrigento, Via Eraclito n. 1/B3 piano T, annotato al

~ 4 ~



N.C.E.U. di Agrigento al foglio di mappa 165 particella 1175 subalterno 25;

B. Piena proprietà di un appartamento categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) ubicato in Agrigento, Via Eraclito n. 1/B3 piano 1, annotato al N.C.E.U. di Agrigento al foglio di mappa 165 particella 1175 subalterno 26.

Il bene di cui al punto A confina a ovest con bene comune non censibile di pertinenza esclusiva dei beni in oggetto (subalterno 24), a est con unità immobiliari complanari (subalterni 40 e 43), a nord con Via Eraclito e a sud con bene comune non censibile adibito a parcheggio condominiale (subalterno 33).

Il bene di cui al punto B confina a est con unità immobiliare complanare (subalterno 44) e a nord con unità immobiliare complanare (subalterno 41).

## **QUESITO N. 2**

### ***Descrizione materiale del lotto***

Il lotto identificato risulta ubicato in una zona periferica e residenziale della città di Agrigento e precisamente nella frazione denominata Villaggio Mosè. La suddetta frazione, sorta tra gli anni trenta e quaranta, sorge a sud-est dal centro della città ed è sede di numerose attività commerciali ed economiche, oltre che di numerosi hotel e case vacanza, data la vicinanza con le spiagge. La zona risulta inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, in cui è ubicato il lotto oggetto della presente relazione, risulta realizzato nel 2008 con telai in c.a., solai del tipo misto in latero-cemento con travetti prefabbricati in c.a. precompressi, fondazioni del tipo plinti su pali e muri esterni di tamponamento realizzati con forati da 30 cm ad elevata inerzia termica. Il corpo di fabbrica risulta composto da n. 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato con copertura a falde con coppi



siciliani.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'ingresso ai beni avviene mediante il terreno di pertinenza esclusivo della proprietà pignorata (subalterno 24). Suddetto terreno risulta delimitato da un muretto esterno dotato di recinzione metallica e di un cancelletto ad una anta che permette l'accesso allo stesso.

La suindicata proprietà risulta raggiungibile per mezzo di uno spazio condominiale adibito a parcheggio (subalterno 33), il cui ingresso è garantito mediante una rampa carrabile dotata di un cancello esterno automatico a doppia anta che è direttamente prospiciente su via Eraclito.

I due beni risultano collegati internamente da una scala in muratura rivestita in marmo e dispongono entrambi di una doppia esposizione esterna.

Il piano terra, nonostante risulta essere destinato a magazzino/locale di deposito, è composto da un ampio vano adibito a soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico. Il piano primo è invece composto da tre vani adibiti a camera da letto di cui uno dotato di cabina armadio, un servizio igienico, un disimpegno e due balconi.

Il lotto risulta inoltre dotato di corte comune esclusiva ai subalterni 25 e 26 di circa 98 mq che è stata in parte chiusa mediante una tettoia realizzata con struttura lignea ed avente una superficie di circa 28 mq.

Lo stato di conservazione e di manutenzione delle unità immobiliari, alla data del sopralluogo, è risultato essere buono, ad eccezione di alcune pareti del vano a piano terra adibito a cucina dove, alla data del sopralluogo, è stata rinvenuta presenza di fenomeni



infiltrativi con conseguente rigonfiamento delle pareti e distacco degli intonaci, probabilmente causati dall'umidità di risalita dal terreno sottostante.

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti interni sono in piastrelle di grès ad eccezione di quelle dei servizi in piastrelle di ceramica.

Le pareti di tutti gli ambienti interni sono rifinite con intonaco a gesso scagliola e idropittura per interni bianca, mentre quelle esterne con intonaco del tipo Li Vigni.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e dotati di persiane di colore verde.

Le unità immobiliari sono dotate di un unico impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia. Alla data di accesso non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario.

L'impianto elettrico, alla data del sopralluogo, è risultato essere apparentemente a norma e conforme alla L.N. 46/90 come da relazione tecnica allegata al progetto per la realizzazione dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento è risultato presente e dotato di una caldaia a metano ubicata all'esterno ma lo stesso non è mai stato attivato, come dichiarato dal debitore, e risulta privo di approvvigionamento, mentre è risultato assente l'impianto di raffrescamento.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un boiler elettrico ubicato all'esterno e adiacente alla caldaia.

Il lotto unico è inoltre dotato di impianto citofonico e di impianto tv digitale terrestre.

Le unità immobiliari possiedono inoltre un posto auto scoperto non assegnato, come dichiarato dal debitore nel verbale di accesso, ubicato all'interno dello spazio condominiale adibito a parcheggio e identificato con il subalterno 33.



L'altezza interna utile di tutti gli ambienti è di circa 2,70 m.

L'immobile adibito a civile abitazione risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. Per tale ragione il suindicato attestato necessario solamente per l'unità immobiliare ubicata al piano primo (categoria catastale A/2) è stato redatto dallo scrivente e allegato alla presente relazione.

Il lotto unico ha una superficie utile netta di circa 92 mq a piano terra e di 40 mq a piano primo.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;
- 4) 25% della superficie dei balconi;
- 5) 10% della superficie delle corti (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

Di seguito la tabella riepilogativa:

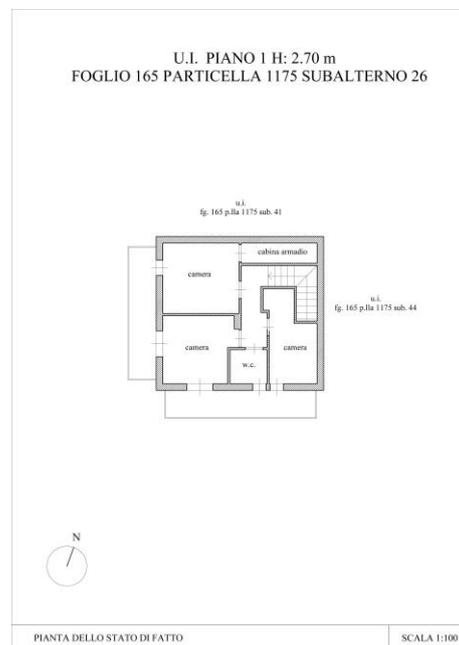
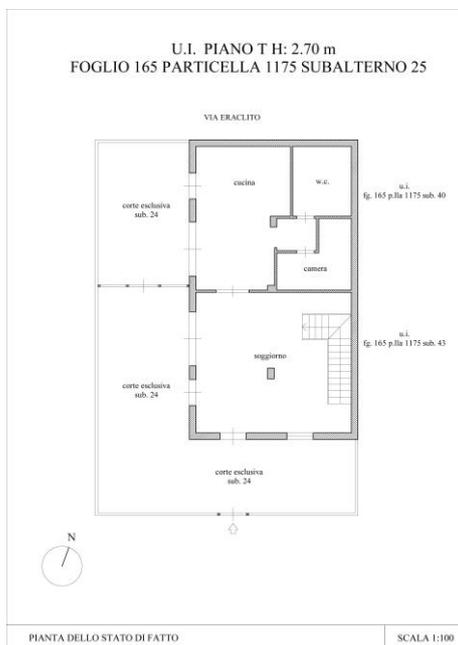
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE (%)</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>
<b>Piano T- Superficie Calpestabile</b>	92	100%	92
<b>Piano T - Muri interni e perimetrali</b>	11	100%	11



<b>Piano T - Muri perimetrali in comunione</b>	4	50%	2
<b>Piano 1 - Superficie Calpestabile</b>	40	100%	40
<b>Piano 1 - Muri interni e perimetrali</b>	6	100%	6
<b>Piano 1 - Muri perimetrali in comunione</b>	4	50%	2
<b>Piano 1 - Balconi</b>	16	25%	4
<b>Corte</b>	25	10%	2,50
<b>Corte</b>	73	2%	1,46 arrotondato a 1,50

La superficie commerciale del bene di cui al punto A (comprensiva della quota parte della corte di pertinenza) è di 107 mq, mentre quella del bene di cui al punto B (comprensiva della quota parte della corte di pertinenza) è di 54 mq.

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



## FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



*Vista da corte condominiale*



*Vista da corte condominiale*

~ 10 ~





*Vista da Via Eraclito*



*Vista da corte di pertinenza esclusiva*





*Vista da corte di pertinenza esclusiva*

## **FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE**



*Vano soggiorno – piano terra*



*Vano soggiorno – piano terra*

~ 12 ~





*Vano cucina – piano terra*



*W.C. – Piano terra*



*Scala interna di collegamento*



*Vano camera – Piano primo*

~ 13 ~





*Vano camera – Piano primo*



*Vano camera – Piano primo*

### **QUESITO N. 3**

#### ***Identificazione catastale del bene***

Dalle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente presso l'Agencia del Territorio – Catasto del Comune di Agrigento risulta che:

- il bene di cui al punto A è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento (Codice A089) al Foglio 165 Particella 1175 Subalterno 25 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 85 mq Superficie Catastale 97 mq Rendita € 355,58 – Via Eraclito Piano T;
- il bene di cui al punto B è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento (Codice A089) al Foglio 165 Particella 1175 Subalterno 26 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 4 vani Superficie Catastale 59 mq Rendita € 351,19 – Via Eraclito Piano 1.

Nelle visure catastali storiche al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione delle unità immobiliari fino al 07/10/2008, dati derivanti da:



- *“Costituzione del 07/10/2008 Pratica n. AG0278330 in atti dal 07/10/2008 Costituzione (n. 2511.1/2008)”*;
- *“Variazione del 02/12/2008 Pratica n. AG0342583 in atti dal 02/12/2008 FRAZ. CON CAMB.DEST.COST. BCNC (n. 20261.1/2008)”*.

Le unità immobiliari oggetto della presente sono state costituite a seguito della suindicata variazione catastale che ha comportato la soppressione delle originarie unità immobiliari identificate con i subalterni 4 e 9.

Dalle visure catastali storiche delle unità immobiliari i passaggi catastali sono i seguenti:

- dal 07/10/2008 fino al 29/10/2009 gli immobili risultano intestati alla società Le Torri S.R.L. (C.F. 02241780846) proprietà per 1/1;
- dal 29/10/2009 fino ad oggi gli immobili risultano intestati a (A) proprietà per 1/1.

Gli immobili fanno parte di corpo di fabbrica insistente su area attualmente censita nel Catasto Terreni del Comune di Agrigento al foglio di mappa 165 particella 1175.

Dalla visura catastale (Catasti Terreni) la suindicata particella 1175 risulta classificata come Ente Urbano con una superficie catastale di 1.800 mq, dati derivanti da:

- dall’impianto meccanografico del 21/07/1984 risultava identificata e censita nel Catasto Terreni del Comune di Agrigento al foglio di mappa 165 particella 108, seminativo, classe 4, are 91.50, r.d. £ 27.450 (pari ad € 14,18), r.a. £ 7.320 (pari ad € 3,78);
- dal 17/02/2006 risultava identificata e censita nel Catasto Terreni del Comune di Agrigento al foglio di mappa 165 particella 837, seminativo, classe 4, are 35.72, r.d. € 5,53, r.a. € 1,48, giusto frazionamento del 10/05/1993, prot. n. AG0024738 in atti dal 17/02/2006 con istanza n. 9559/2006 (n. 1463.1/1993);



- dal 25/09/2008 risultava identificata e censita nel Catasto Terreni del Comune di Agrigento al foglio di mappa 165 particella 1175, seminativo, classe 4, are 18.00, r.d. € 2,79, r.a. € 0,74, giusto frazionamento del 25/09/2008, prot. n. AG0267346 in atti dal 25/09/2008 (n. 267346.1/2008).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nell'atto di compravendita e nelle risultanze catastali.

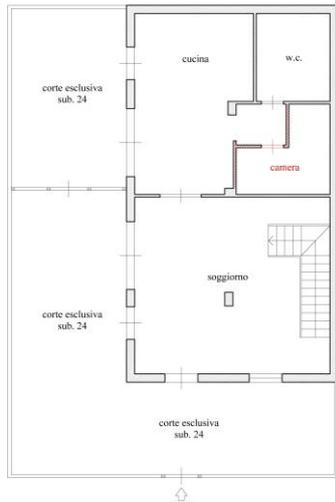
A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali in ordine all'apertura del vano scala nello stato dei luoghi, una diversa destinazione d'uso di alcuni vani e una diversa distribuzione degli spazi interni in entrambi i piani ed in particolare la realizzazione di un vano adibito a camera al piano terra.

Al fine della regolarizzazione catastale dei beni per ottenere la conformità delle planimetrie con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare per ogni unità immobiliare la *“Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria”*.

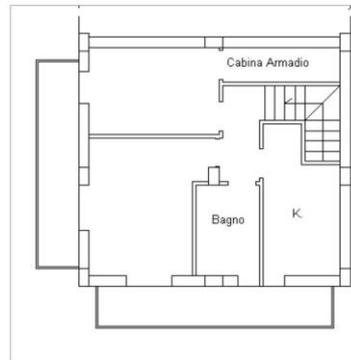
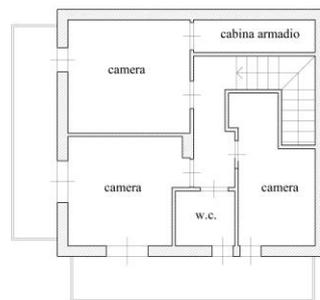
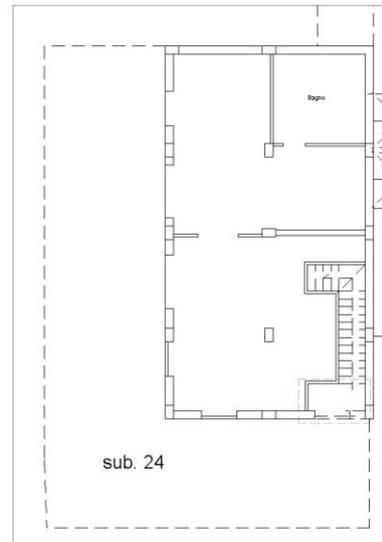
Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale dei beni e previa verifica della regolarità urbanistica degli stessi, possono essere quantificati in € **1.000,00** (diconsi euro mille/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene. Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali con evidenziate in rosso le difformità riscontrate.



PLANIMETRIA  
STATO REALE DEI LUOGHI



PLANIMETRIA  
CATATALE



#### QUESITO N. 4

##### *Stato di possesso del bene*

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che i beni risultano abitati dal debitore.

#### QUESITO N. 5

##### *Schema sintetico-descrittivo del lotto*

**Lotto Unico:** Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare adibita a magazzino ubicata in Agrigento Via Eraclito n. 1/B3 piano T e di una adibita ad abitazione ubicata in Agrigento Via Eraclito n. 1/B3 piano 1; è composto a piano terra da un ampio vano



adibito a soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico e a piano primo da tre vani adibiti a camera da letto di cui uno dotato di cabina armadio, un servizio igienico, un disimpegno e due balconi oltre a corte di pertinenza esclusiva; a piano terra confina a ovest con bene comune non censibile di pertinenza esclusiva dei beni in oggetto (subalterno 24), a est con unità immobiliari complanari (subalterni 40 e 43), a nord con Via Eraclito e a sud con bene comune non censibile adibito a parcheggio condominiale (subalterno 33), mentre a piano primo confina a est con unità immobiliare complanare (subalterno 44) e a nord con unità immobiliare complanare (subalterno 41); le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento al Foglio 165 Particella 1175 Subalterno 25 (categoria catastale C/2) e Subalterno 26 (categoria catastale A/2); il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine all'apertura del vano scala nello stato dei luoghi, una diversa destinazione d'uso di alcuni vani e una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è Concessione Edilizia n. 112 del 15/11/2006 e successive Varianti Edilizie n. 20 del 02/03/2007 e n. 90 del 20/09/2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'accorpamento dei due beni, una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni, ma che può essere regolarizzato mediante l'esecuzione di opere murarie per il ripristino dello "status quo ante" e alla presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria (PdC in Sanatoria); non risulta emesso ordine di demolizione del bene; il terreno in cui è stato edificato il fabbricato di cui il bene fa parte ricade in Zona C1 e C2 - Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate.

**PREZZO BASE € 81.000,00 (diconsi euro ottantunomila/00).**



## QUESITO N. 6

### *Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Le unità immobiliari sono pervenute a (A), per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di compravendita di cui all'atto a rogito notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle in data 29/10/2009 rep. n. 33322, trascritto ad Agrigento il 30/10/2009 ai nn. 27475/21464, dalla società precedente titolare "Le Torri S.R.L." (C.F. 02241780846), la quale aveva edificato quanto in oggetto su suolo alla medesima pervenuto in forza di compravendita di cui all'atto a rogito notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 04/08/2006 rep. n. 8670, trascritto ad Agrigento il 12/08/2006 ai nn. 21646/14732, dalla precedente titolare signora Maria Ferrara (C.F. FRRMRA55D57A089F), alla quale quanto in oggetto era a sua volta pervenuto in forza di compravendita di cui all'atto a rogito notaio Maria Nipote di Favara in data 04/06/1996 rep. n.19877, trascritto ad Agrigento il 02/07/1996 ai nn. 12496/11174.

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili sono parte, risulta annotato al Foglio di Mappa 165 Particella 1175 così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata in rosso la particella interessata.



## QUESITO N. 7

### *Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

Dalla certificazione notarile, allegata agli atti, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

- Iscrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 30/10/2009 ai nn. 27476/3805 a favore di “Banca 24-7 S.P.A.” (C.F. 02805490162) contro (A), avente ad oggetto ipoteca volontaria iscritta nascente da contratto di mutuo fondiario di cui all’atto a rogito notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle in data 29/10/2009 rep. n. 33323, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni in oggetto;
- Iscrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 30/09/2010 ai nn. 22238/2903 a favore di “Serit Sicilia SPA Agente della Riscos. Provincia” (C.F. 04739330829) contro (A), avente ad oggetto ipoteca legale del 09/09/2010 rep. n. 30760/2010, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni in oggetto;
- Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 12/04/2021 ai nn. 6027/5291 a favore di “Unione di Banche Italiane Società per Azioni” (C.F. 03053920165) contro (A), avente ad oggetto atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento di immobili dell’Ufficiale Giudiziario – Ufficio Notifiche e Precetti del Tribunale di Agrigento del 26/03/2021 rep. n. 617, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni in oggetto.

Dalla certificazione notarile emerge quindi che sui beni pignorati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura



espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Durante l'accesso ai luoghi e dalle successivi indagini effettuate dallo scrivente è stata verificata l'esistenza di un condominio costituito il quale risulta essere provvisto di un regolamento condominiale non trascritto avente valore esclusivamente regolamentare e non contrattuale, così come comunicato a mezzo pec dall'amministratore del condominio. Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 27476/3805 del 30/10/2009 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili in oggetto;
- Iscrizione nn. 22238/2903 del 30/09/2010 nascente da ipoteca legale gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili in oggetto;
- Trascrizione nn. 6027/5291 del 12/04/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili in oggetto.

Gli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 10 è pari a € 17.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 1.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari risulta inoltre iscritta la seguente formalità:



- Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 26/10/2006 ai nn. 28016/19007 a favore del “Comune di Agrigento” (C.F. 00074260845) e “Le Torri S.R.L.” (C.F. 02241780846), avente ad oggetto atto unilaterale d’obbligo edilizio di asservimento, con vincolo permanente ad inedificare la superficie di mq. 3.572 (tremilacinquecentosettantadue) insistente sulla particella 837 del foglio 165 della quale occupa l’intera superficie, ivi compresi mq. 356,60 (trecentocinquantasei virgola sessanta) per spazio destinato a parcheggio, nascente da scrittura privata autenticata nella firma del notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 18/10/2006 rep. n. 8941.

#### **QUESITO N. 8**

##### ***Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo***

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico, quindi liberi da tali pesi. Il diritto sui beni del debitore è quindi di piena proprietà.

#### **QUESITO N. 9**

##### ***Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale***

Dalla documentazione esaminata lo scrivente ha avuto modo di verificare che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

#### **QUESITO N. 10**

##### ***Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l’Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Agrigento (N.C.E.U.) e presso l’ufficio Edilizia Privata e



Urbanistica del Comune di Agrigento, relaziona quanto di seguito.

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Agrigento, assunta al protocollo al n. 54250 del 26/07/2023, riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo ai beni immobiliari pignorati.

La particella 1175 del foglio di mappa n. 165 ricade, come da Certificato di destinazione urbanistica n. 234/2023 del 31/07/2023, in *“Zona C1 e C2 – Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate”*. Detto terreno è sottoposto al *“vincolo sismico ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.”*.

Dalle indagini effettuate presso il suddetto ufficio e dalla documentazione acquisita è risultato che il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato edificato con Concessione Edilizia n. 112 del 15/11/2006 e successive Varianti Edilizie n. 20 del 02/03/2007 e n. 90 del 20/09/2007.

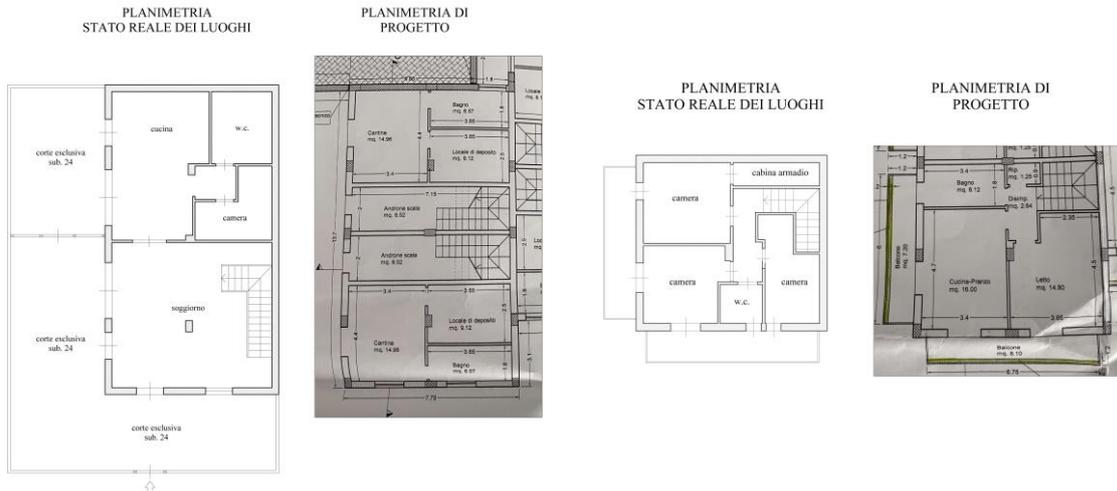
A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato diverse difformità tra lo stato di fatto ed il progetto, visto ed approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, e più precisamente:

- accorpamento e fusione tra il bene adibito a magazzino (subalterno 25), che nel progetto approvato risulta essere ubicato al piano seminterrato, ed il bene adibito ad abitazione (subalterno 26), che nel progetto risulta ubicato al piano terra, mediante apertura e differente posizionamento della scala interna di collegamento;
- diversa destinazione d'uso del bene adibito a magazzino (subalterno 25) divenuto abitabile mediante la realizzazione di vano cucina;
- diversa distribuzione degli spazi interni di entrambi i beni;



- modifiche delle aperture esterne sui prospetti del bene adibito a magazzino (subalterno 25).

Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra le planimetrie dello stato di fatto dei luoghi con le planimetrie di progetto approvate.



Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene necessario il ripristino dello “status quo ante”, come da progetto approvato con Concessione Edilizia n. 112/2006 e successive varianti, non essendoci i requisiti richiesti, di cui all’art. 77 del Regolamento Edilizio Comunale, per lasciare inalterato lo stato dei luoghi.

Sono quindi necessarie delle opere edili per la regolarizzazione delle sopraindicate opere abusive e per il ripristino dei luoghi a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 112/2006 e successive varianti.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere quantificati in via approssimativa in € **10.000,00** (diconsi euro diecimila/00). Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Il ripristino dello stato dei luoghi è regolarizzabile, salvo diverso aggiornamento della normativa, mediante la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (PdC in



Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016. Lo scrivente ritiene che i costi presumibili per la definizione della suindicata pratica edilizia possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **5.000,00** (diconsi euro cinquemila/00) comprendenti gli onorari professionali, il pagamento dell'oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, il parere di competenza dell'ufficio del Genio Civile competente e i diritti fissi di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigente. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Per quanto riguarda la regolarizzazione della tettoia con struttura lignea, avente una superficie di circa 28 mq, ubicata all'interno della corte di pertinenza dei beni, è necessaria la presentazione di Comunicazione Opere interne già eseguite ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03, che consente l'edificazione di tettoie "precarie" senza permesso di costruire. I costi necessari e presumibili per la regolarizzazione della suddetta tettoia possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00) comprendenti gli onorari professionali, la relativa sanzione pecuniaria e i diritti di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima dei beni.

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

I beni oggetto della presente risultano privi del certificato di agibilità.



## **QUESITO N. 11**

***Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato dal debitore nel verbale di accesso ai luoghi di causa, è presente un condominio costituito.

Lo scrivente ha quindi potuto reperire presso l'amministratore del condominio, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, le informazioni utili sulle spese di gestione dei beni oggetto della presente.

L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) è di circa € 305,92.

E' stata deliberata una spesa straordinaria pari a € 296,28 a carico dei beni in oggetto.

Alla data del 18/10/2023 le spese condominiali scadute non pagate e riferite agli ultimi due anni sono pari a € 2.494,57 (di cui € 706,07 riferite agli anni 2021 e 2022).

## **QUESITO N. 12**

***Valutazione del bene***

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore dei beni in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a



confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili, siti nella specifica zona urbana interessata, destinati ad uso commerciale con tipologia "Magazzini" per il bene di cui al punto A e ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni civili" per il bene di cui al punto B.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2022 ed al 1° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda il bene di cui al punto A:

i valori riportati e riferiti alla zona "Suburbana/ Loc.ta Villaggio Mose" (codice di zona E2), nel periodo inerente il secondo dell'anno 2022, variano tra €/mq 450,00 ed €/mq 670,00.

Anche i valori per la medesima zona "Suburbana/ Loc.ta Villaggio Mose" (codice di zona E2) nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 450,00 ed €/mq 670,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 560,00.



Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico “Borsino Immobiliare”, il valore medio aggiornato dei magazzini nella zona “Zona loc.ta Villaggio Mose” è di €/mq 446,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 560,00 + \text{€ } 446,00) / 2 = \text{€/mq } 503,00.$$

Si procede successivamente con l’analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per gli immobili commerciali e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano terreno con accesso carraio	<b>1,00</b>
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO:</b>	<b>1,00</b>

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } 503 \times 1,00) = \text{€/mq } 503,00 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 500,00.$$

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

$$\text{Per cui: (mq } 107 \times \text{€/mq } 500,00) = \text{€ } 53.500,00$$

**(diconsi euro cinquantatremilacinquecento/00).**

Per quanto riguarda il bene di cui al punto B:

i valori riportati e riferiti alla zona “Suburbana/ Loc.ta Villaggio Mose” (codice di zona E2), nel periodo inerente il secondo dell’anno 2022, variano tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00.

Mentre i valori per la medesima zona “Suburbana/ Loc.ta Villaggio Mose” (codice di zona E2) nel periodo inerente il primo semestre dell’anno 2023, variano tra €/mq 780,00 ed €/mq 1.100,00.



Considerando quindi una continua, quanto realistica, rivalutazione dei valori di mercato, si otterrebbe ad oggi (secondo semestre 2023) una oscillazione dei valori compresa tra 810,00 ed €/mq 1.100,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 955,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico “Borsino Immobiliare”, il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di prima fascia nella zona “Zona loc.ta Villaggio Mose” è di €/mq 959,00.

Lo scrivente ha inoltre preso in considerazione e allegato alla presente relazione alcune schede di vendita relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe al bene in oggetto ed inoltre anche essi ubicati in Via Eraclito. A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 3 annunci di vendite e dalle quali risulta che il valore medio è di €/mq 1.154,00. Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 955,00 + \text{€ } 959,00 + \text{€ } 1.154,00) / 3 = \text{€/mq } \mathbf{1.022,66}.$$

Si procede successivamente con l’analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano primo senza ascensore	<b>0,90</b>
– <i>STATO DI CONSERVAZIONE</i> : buono stato	<b>1,00</b>
– <i>LUMINOSITA'</i> : mediamente luminoso	<b>1,00</b>
– <i>ESPOSIZIONE E VISTA</i> : esterna	<b>1,05</b>
– <i>ETA' EDIFICIO</i> : 1 – 20 anni (normale stato)	<b>1,00</b>



– *RISCALDAMENTO*: autonomo **1,05**

**COEFFICIENTE CORRETTIVO:** **0,99**

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

**(€/mq 1.022,66 x 0,99) = €/mq 1.012,43 arrotondato a €/mq 1.010,00.**

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **(mq 54 x €/mq 1.010,00) = € 54.540,00 arrotondato a € 54.500,00**

**(diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento/00).**

Valutazione complessiva dei beni:

Il valore complessivo del lotto unico oggetto della presente è quindi dato dalla somma dei valori del bene “A” e del bene “B”.

Per cui: **(€ 53.500,00 + € 54.500,00) = € 108.000,00**

**(diconsi euro centottomila/00).**

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dei beni precedentemente stimati in **€ 18.000,00.**

Per tale ragione il valore del lotto unico è pari a:

**(€ 108.000,00 - € 18.000,00) = € 90.000,00.**

**(diconsi euro novantamila/00).**

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 10% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Si avrà così il **valore complessivo finale** del lotto pari a € **81.000,00 (diconsi euro ottantunomila/00)**.

### **QUESITO N. 13**

#### ***Valutazione della quota indivisa***

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari e per tale ragione la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa dei beni pignorati.

### **ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Documentazione condominiale
- ALLEGATO N. 9: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 10: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 11: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 04/11/2023

**L'esperto stimatore**

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

