

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA ESTIMATIVA

Esecuzione Immobiliare n. 5/2018 del R.G.E.

Creditore procedente:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Creditore ipotecario

[REDACTED]

Debitori eseguiti:

[REDACTED]

Agrigento,

Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Buscaglia



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2018 DEL R.G.E.

PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Con provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 07/05/2021 il sottoscritto Ing. Francesco Buscaglia veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.. In data 17/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 15/06/2021, congiuntamente al custode nominato, Avv. Dino Russo, il sottoscritto Esperto ha provveduto ad ispezionare gli immobili oggetto del compendio immobiliare pignorato.

Acquisita presso l'U.T.C. di Agrigento la documentazione relativa alla Concessione edilizia n. 65 del 13/06/2007 in seguito alla quale è stata avviata la costruzione dei due fabbricati pignorati (vedi Beni "A" e "B" di seguito specificati), in data 05/03/2022 si è finalmente proceduto ad effettuare una seconda definitiva ispezione dell'immobile in c.da Mandrasca di cui alle particelle graffate 925, sub 1 e 2 del foglio di mappa 181 di Agrigento.

Le attività peritali si sono altesi articolate effettuando ulteriori accertamenti finalizzati a conoscere il mercato immobiliare in Agrigento. Inoltre, in più occasioni, nei mesi scorsi si sono acquisite notizie e documentazioni catastali sugli immobili pignorati presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento, Ufficio del Territorio.

Sono stati inoltre predisposti e depositati i Mod. 2 relativi a ciascun immobile pignorato e l'Avviso di Cancelleria,

Con istanza depositata in data 05/10/2021 è stata chiesta una proroga di giorni sessanta per completare le attività peritali.

Con provvedimento assunto nell'udienza in data 08/10/2021 è stata concessa la proroga richiesta. Con pec in data 12/02/2022 è stata richiesta una ulteriore proroga di giorni sessanta.

COMPENDIO PIGNORATO

Per chiarezza di esposizione si ricorda qui di seguito la composizione del compendio immobiliare pignorato e oggetto dell'incarico conferito al sottoscritto Esperto Stimatore.

Con atto di pignoramento in data 23/11/2017, notificato il 27/12/2017, trascritto in Agrigento in data 15/01/2018 ai nn. 611/504 a favore del creditore procedente "Banca Popolare Sant'Angelo S.c.p.a." sono stati sottoposti a pignoramento I seguenti immobili:

- ✓ **Bene "A"** – Piena proprietà di un fabbricato in costruzione sito in Agrigento, c.da Mandrascava, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particella 925, sub 1, in testa ai debitori eseguiti [REDACTED]
- ✓ **Bene "B"** – Piena proprietà di un fabbricato in costruzione sito in Agrigento, c.da Mandrascava, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particella 925, sub 3, in testa ai



debitori esecutati

- ✓ **Bene “C”** – Piena proprietà di un terreno sito in Agrigento, c.da Mandrascava, censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 443, in testa ai debitori esecutati
- ✓ **Bene “D”** –Piena proprietà di un terreno sito in Agrigento, c.da Mandrascava, censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444, in testa ai debitori esecutati
- ✓ **Bene “E”** – Piena proprietà della quota di 1/2 di Bottega/Negoziato sito in Agrigento, via Atenea, piano TE, int., censita al C.F. al foglio 142, particella 1183, sub 11, in testa al debitore esecutato
- ✓ **Bene “F”** – Piena proprietà dell’abitazione di tipo economico sita in Favara (AG), nella Via Morandi n. 4, censito al C.F. al foglio 45, particella 1696, sub 1, in testa al debitore esecutato

FORMAZIONE LOTTI

Ai fini della formazione dei lotti oggetto di stima e da porre all’asta, si è constatato che i beni immobili pignorati presentano caratteristiche differenti.

In particolare, i terreni in contrada Mandrascava (**Beni “A”-“B”-“C”-“D”**) sono stati tutti asserviti per la realizzazione di due costruzioni, in parte a carattere residenziale e in parte ad uso agricolo.

Sotto l’aspetto urbanistico, nelle previsioni del P.R.G. vigente, essi ricadono nella zona territoriale omogenea “E1 – Zone agricole per la conduzione del fondo”.

In detta zona, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica scaricato dal S.I.T. del Comune di Agrigento, allegato alla presente perizia, il lotto minimo edificabile è pari a mq 10.000,00.

Sulla scorta delle notizie di carattere edilizio e urbanistico acquisite e delle risultanze dei sopralluoghi effettuati, detti terreni ai fini delle presente procedura esecutiva, vanno considerati in maniera unitaria, come più in dettaglio verrà nel prosieguo specificato.

Caratteristiche ben diverse presenta il **Bene “E”**. Trattasi di un locale destinato a bottega-negoziato ubicato alla fine di via Atenea, nel pieno centro di Agrigento, in zona a carattere prettamente commerciale.

Vanno inoltre tenute in debito conto le seguenti considerazioni:

- ✓ Con provvedimento del 18/02/2020 del Sig. Giudice dell’Esecuzione, per il **Bene “F” (Abitazione di tipo economico sita in Favara (AG), nella Via Morandi n. 4)** è stata dichiarata l’inefficacia del pignoramento. Pertanto detto immobile non è stato ricompreso nella presente perizia di stima;
- ✓ Il fabbricato di cui al **Bene “A” (Piena proprietà di un fabbricato in costruzione sito in Agrigento, c.da Mandrascava, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 1 e sub 2)**, risulta oggi ultimato e abitato (vedi verbale di sopralluogo redatto in data 15/06/2021 dal Custode Giudiziario, avv. Dino Russo);



- ✓ Il fabbricato di cui al Bene "B" (Piena proprietà di un fabbricato in costruzione sito in Agrigento, c.da Mandrascava, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4), è ancora in fase di costruzione essendo stata realizzata soltanto la struttura in c.a.;
- ✓ Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse delle difformità nella realizzazione del fabbricato di cui al Bene "A", mentre del fabbricato di cui al Bene "B" esiste solo la struttura in c.a. (pilastri, travi e solai).
- ✓ Tale stato di fatto, che verrà dettagliatamente descritto nel prosieguo, comporta la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica di entrambi i fabbricati e quindi alla predisposizione di una variante alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata dal Comune di Agrigento (n.65 del 13/06/2007).
- ✓ Relativamente al Bene "D" (Terreno sito in Agrigento, c.da Mandrascava, censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444), come specificato sulla Certificazione Notarile in atti, redatta dal Notaio Maria Concetta Tredici in data 23/02/2018, ai debitori eseguiti [redacted] appartiene solo la quota di 1/6 ciascuno. Trattasi di una stradella interpodereale da cui si accede alla particella 443 oggetto della presente procedura esecutiva e anche ai terreni vicini;
- ✓ Gli immobili di cui ai Beni "C" e "D" di fatto possono essere considerati pertinenza dei Beni "A" e "B", per cui possono essere tutti considerati facenti parte di un unico lotto.
- ✓ La bottega di cui al Bene "E" è ubicata al civico 293 della via Atenea e si sviluppa tutta al piano terra, come riscontrato in occasione del sopralluogo e come si evince anche dalla relazione notarile e dalle visure catastali.

In definitiva, ricordando che tutti i predetti terreni ubicati in c.da Mandrascava sono stati asserviti per la realizzazione della volumetria complessivamente assentita (atto in notar Pusateri in data 09/05/2007), risulta evidente come la redazione della variante alla concessione edilizia finalizzata alla necessaria regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che oggi vi insistono, come meglio verrà specificato in seguito, comporti il mantenimento dell'unitarietà di tutti i terreni asserviti, che sono stati dunque inseriti in un unico lotto.

Ciò a massima salvaguardia dell'aspetto economico dei terreni e dei fabbricati in c.da Mandrascava oggetto di pignoramento, anche in considerazione della circostanza che i terreni ricadono in zona E1 in cui il lotto minimo edificabile è pari a mq 10.000,00.

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto ha proceduto alla individuazione dei lotti in cui ripartire i beni che costituiscono il compendio pignorato, e quindi da porre all'asta.

Tutto ciò premesso, i lotti individuati sono i seguenti:

- ✓ **LOTTO 1: Immobili ubicati in Agrigento, c.da Mandrascava, in testa ai debitori eseguiti [redacted]**
 - Piena proprietà di un fabbricato con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 1 e sub 2, di un fabbricato in costruzione con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4, e di un terreno censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 443.
 - Proprietà della quota di 2/6 di un terreno (stradella) censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444.
- ✓ **LOTTO 2 - Proprietà della quota di 1/2 di Bottega/Negozio sito in Agrigento, via Atenea 293, piano terra, censita al C.F. al foglio 142, particella 1183, sub 11, in testa al debitore eseguitato [redacted]**



LOTTO 1

Il LOTTO 1 è costituito dai seguenti beni:

Immobili ubicati in Agrigento, c.da Mandrascava, in testa ai debitori esegutati

- **Piena proprietà di un fabbricato con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 1 e sub 2, di un fabbricato in costruzione con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4, e di un terreno censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 443.**
- **Proprietà della quota di 2/6 di un terreno (stradella) censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444.**

DESCRIZIONE SINTETICA

Sul terreno individuato dalle particelle graffate 925, sub 1 e 2, insiste un fabbricato utilizzato come abitazione, ormai ultimato, su due livelli (piani seminterrato e terra), con annessi veranda, tettoia, spazi esterni e terreno di pertinenza su cui ricade la stradella di accesso dalla S.P. 71.

Detto fabbricato, ad oggi annotato al Catasto Fabbricati con Categoria F/3 "unità in corso di costruzione", è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 65 del 13/06/2007, ma risulta difforme da essa sia per quanto riguarda la destinazione (oggi in parte residenziale e non completamente agricola) che per le dimensioni, come meglio verrà specificato in seguito, nell'ambito del paragrafo dedicato alla "Regolarità edilizia".

Il fabbricato è in atto utilizzato dalla famiglia del sig. (vedasi in proposito il verbale di sopralluogo redatto il 15/06/2021 a cura del Custode Giudiziario, Avv. Dino Russo).

Nell'appezzamento adiacente, di fatto incolto, insiste solo la struttura in cemento armato (fondazioni, pilastri, travi e solai) di un altro fabbricato anch'esso previsto dalla Concessione edilizia n. 65 del 13/06/2007, con destinazione in parte residenziale e in parte agricola.

Anche questo secondo fabbricato si sviluppa su due elevazioni, piani terra e seminterrato, ed è annotato al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4, con categoria F/3 "unità in corso di costruzione".

Il Lotto viene completato dalle particelle 443 e 444. Quest'ultima, oggetto di esecuzione per la quota di 2/6, è una stradella interpoderale che lo attraversa nella parte più a monte (nord) e consente l'accesso alla particella 443 e anche ai fondi vicini.

Quanto sopra riportato è agevolmente riscontrabile sulle planimetrie e sulla documentazione fotografica allegate alla presente relazione.

La vendita dei predetti beni non è soggetta IVA. Non è stato necessario effettuare accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene indivisamente ai seguenti debitori esegutati:

- ✓
- ✓ **in regime di separazione dei beni, residente in Via Russia, n.13, Favara.**

Ciascuno dei suddetti debitori esegutati è proprietario delle seguenti quote indivise:

- **particelle graffate 925, sub 1 e sub 2, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4, e particella 443: quota di 500/1000**
- **particella 444: quota di 1/6.**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Intera proprietà dell'immobile (fabbricato con terreno di pertinenza) di cui alle particelle graffate 925, sub 1 e 2, dell'immobile (fabbricato con terreno di pertinenza) di cui alle particelle graffate 925, sub 3 e 4, e dell'immobile di cui alla particella 443.**
- **Proprietà della quota di 2/6 di un terreno (stradella comune) censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444.**

CONFINI

I terreni facenti parte del Lotto 1, nel loro complesso, confinano a sud con la S.P. 71, ad est con terreni individuate dalla particelle 601 e 602 dello stesso foglio 181, di proprietà di [REDACTED] o aventi causa, ad ovest con terreni individuati dalle particelle 446, 957 e 958 dello stesso foglio 181, di proprietà di [REDACTED] o aventi causa, e con particella 588, a nord con terreno di cui alla particella 629 dello stesso foglio 181, di proprietà di [REDACTED] o aventi causa, con terreno di cui alla particella 187, di proprietà di [REDACTED] o aventi causa, e con terreno di cui alla particella 633.

CONSISTENZA

Fabbricato ultimato (particelle graffate 925, sub 1 e sub 2)

| Destinazione | Superficie Netta (mq) | Superficie Coperta (mq) | Coefficiente | Superficie Convenzionale (mq) | Altezza (mt) | Piano |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|---------------|
| Fabbricato (piano seminterrato) | 82,22 | 96,32 | 0,60 | 57,79 | 2,55 | Semin-terrato |
| Pertinenze coperte (tettoia e veranda) | 82,68 | 89,06 | 0,30 | 26,72 | 2,55/2,95 | Semin-terrato |
| Fabbricato (piano terra) | 79,48 | 96,32 | 1,00 | 96,32 | 3,00 | Terra |
| Balcone (piano terra) | 17,41 | | 0,20 | 3,48 | | Terra |
| Piazzale anteriore (pavimentato) | 89,76 | | 0,10 | 8,98 | | |
| Superfici residue (stradella di accesso, piazzale posteriore e terreno di pertinenza – desunte dalla superficie catastale) | 4.964,00 | | 0,05 | 248,20 | | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 441,49 | | |

Fabbricato in costruzione (particelle graffate 925, sub 3 e sub 4)

| Destinazione | Superficie di progetto (mq) | Coefficiente | Superficie Convenzionale (mq) | Altezza (mt) | Piano |
|--|-----------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|--------------|
| Piano seminterrato | 95,90 | 0,25 | 23,97 | 2,50 | Seminterrato |
| Piano terra | 79,53 | 0,25 | 19,88 | 2,70 | Terra |
| Veranda e pergolato | 40,86 | 0,10 | 4,09 | 2,70 | Terra |
| Terreno di pertinenza (desunta dalla superficie catastale) | 4.707,00 | 0,05 | 235,35 | | |
| Totale superficie convenzionale: | | | 283,29 | | |



Particelle 443 e 444:

| Destinazione | Particella | Superficie catastale (mq) | Coefficiente | Superficie Convenzionale (mq) |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|
| Terreno incolto | 443 | 1.488,00 | 0,05 | 74,40 |
| Stradella comune | 444 (per la quota di 1/3) | 457,00 x 0,33 | 0,05 | 07,54 |
| Totale superficie convenzionale (mq): | | | | 81,94 |

Superficie convenzionale complessiva:

| | | |
|---|-----------|---------------|
| - Fabbricato ultimato (particelle graffate 925, sub 1 e sub 2): | mq | 441,49 |
| - Fabbricato in costruzione (particelle graffate 925, sub 3 e sub 4): | mq | 283,29 |
| - Particelle 443 e 444: | mq | 81,94 |
| Superficie convenzionale complessiva: | mq | 806,72 |

Si ribadisce che i terreni che costituiscono il Lotto sono stati tutti asserviti per la realizzazione della volumetria complessivamente assentita con la Concessione edilizia n. 65 del 13/06/2007 (atto in notar Pusateri in data 09/05/2007).

La redazione della variante alla concessione edilizia finalizzata alla necessaria regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che vi insistono, comporta il mantenimento dell'unitarietà di tutti i terreni asserviti, che sono stati dunque inseriti in un unico lotto.

Ne consegue che l'eventuale divisione dei beni ricompresi nel Lotto 1 comporterebbe notevoli difficoltà nell'ottica della predetta regolarizzazione urbanistica e non risulterebbe, pertanto, conveniente sotto l'aspetto estimativo.

Dunque, i beni di cui al Lotto 1 non vanno considerati comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dal 24/06/2016 a tutt'oggi | [redacted] e [redacted] per 500/1000 ciascuno delle particelle 925, sub 3 e 4, e 443, per la quota di 1/6 ciascuno della particella 444. | Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento: Fg. 181, Particelle graffate 925, sub 1 e sub 2, Categoria F/3, Piani T-1; Particelle graffate 925, sub 3 e sub 42, Categoria F/3, Piani T-1; particella 443 di are 14.88, e particella 444 di are 04.57. |
| Dal 18/12/2006 al 24/06/2016 | [redacted] e [redacted] per 500/1000 ciascuno delle particelle 925, sub 3 e 4, e 443, per la quota di 1/6 ciascuno della particella 444. | Catasto Terreni del Comune di Agrigento: Fg. 181, Particella 925 (ex 447), 443 e 444. |
| Dal 30/11/2006 al 18/12/2006 | [redacted], per la quota intera (1000/1000) delle particelle 925 e 443, per la quota di 1/3 del la particella 444. | Catasto Terreni del Comune di Agrigento: Fg. 181, Particella 447, 443 e 444. |
| Dal 09/11/1973 al 30/11/2006 | [redacted] | Catasto Terreni del Comune di Agrigento: Fg. 181, Particella 85 in maggiore estensione. |



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|--------|---------------------|-------|--------|------------------------------------|----------------------|---------|-------|--------------------------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Fg. | Part.IIa | Sub | Zona Cens. | Cat.. | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Indirizzo |
| 181 | 925 | 1 2 | | | | F/3: Unità In corso di costruzione | | | T-1 | Contrada Mandrascava snc |
| 181 | 925 | 3 4 | | | | F/3: Unità In corso di costruzione | | | T-1 | Contrada Mandrascava snc |

| Catasto terreni (CF) | | | | | | |
|----------------------|------------|---------------------|--------|------------|--------------------|-----------------|
| Dati identificativi | | Dati di classamento | | | | |
| Fg. | Particella | Qualità | Classe | Superficie | Reddito Dominicale | Reddito agrario |
| 181 | 443 | Seminativo | 3 | Are 14.88 | € 4,61 | € 1,92 |
| 181 | 444 | Seminativo | 3 | Are 04.57 | € 1,42 | € 1,59 |

Corrispondenza catastale

I fabbricati sono stati introdotti in catasto con la categoria F/3 “unità in corso di costruzione”.

Allo stato attuale, relativamente al fabbricato di cui alle particelle graffate 1 e 2, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria assentita con concessione edilizia.

Allo stato attuale, relativamente al fabbricato di cui alle particelle graffate 3 e 4, di cui esiste solo la struttura, sussiste una corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi e la planimetria assentita con concessione edilizia.

PROVENIENZA

I debitori eseguiti [redacted] acquisita la concessione edilizia, hanno iniziato la costruzione dei due fabbricati e quindi li hanno introdotti in Catasto con Tipo Mappale n. 83255 in data 23/05/2016, e denuncia di nuova costruzione del 22/06/2016, prot. n. AG0094840 del 24/06/2016.

I terreni facenti parte del Lotto 1 sono pervenuti agli stessi proprietari, gli attuali debitori eseguiti, giusto atto rogato dal notaio Antonino Pusateri il 18/12/2006, rep. 118879, trascritto il 17/01/2007 ai nn. 1614/1243 da potere di [redacted].

Ad [redacted] il terreno è pervenuto con atto di divisione rogato dal notaio Antonino Pusateri il 30/11/2006, rep. 118726, trascritto il 19/12/2006 ai nn. 33734/22773, con cui veniva sciolta la comunione tra [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ La proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato ultimato (particelle graffate 925, sub 1 e 2) si presenta in accettabili condizioni di manutenzione. Il terreno di pertinenza risulta incolto.

Il fabbricato di cui alle particelle graffate 925, sub 3 e 4, si presenta allo stato grezzo essendo stata realizzata solo la struttura in cemento armato (fondazioni, pilastri, travi e solai). Il terreno di pertinenza è incolto.

Anche il terreno di cui alla particella 443 è incolto, mentre la stradella comune (particella 444) si presenta in condizioni ordinarie di manutenzione ed è in linea di massima percorribile, seppur con mezzi adeguati.

PARTI COMUNI - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono parti comuni e, conseguentemente, vincoli od oneri condominiali, tranne che per la stradella individuata dalla particella 444, in comproprietà con terzi. Per quest'ultima, di importanza marginale ai fini della fruizione del lotto (serve soltanto per l'accesso alla particella 443) vanno considerati gli ordinari oneri di manutenzione, peraltro minimi.

DESCRIZIONE IMMOBILE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui alle particelle graffate 925, sub 1 e 2, come detto ultimato e utilizzato, nelle previsioni della concessione edilizia n. 65 del 13/06/2007, citata in precedenza, era destinato esclusivamente ad uso agricolo, mentre nella realtà risulta in parte destinato ad uso residenziale, in particolare per quanto riguarda il piano terra che presenta altezza utile di mt 3,00.

Il piano seminterrato presenta invece altezza utile di mt 2,55 e pertanto non può che avere destinazione agricola.

La copertura, prevista in progetto con tetto a falde, è invece realizzata a terrazzo non praticabile. Ulteriori difformità presentano i prospetti su tutti i lati del fabbricato e non sono stati realizzati i due piccoli servizi igienici, uno per piano, così come previsto in concessione edilizia.

L'ingresso al fabbricato avviene al piano seminterrato in corrispondenza del prospetto sud, mentre la porta di accesso al piano terra, prevista in corrispondenza del prospetto nord, risulta in atto chiusa essendo stata murata dall'esterno.

Una scala interna in legno mette in comunicazione il piano seminterrato con il piano terra.

Anche sotto l'aspetto dimensionale il fabbricato risulta realizzato con delle differenze rispetto alle previsioni progettuali assentite, con un ampliamento sul lato ovest che si sviluppa sia al piano seminterrato che al piano terra.

Inoltre, sul lato sud-ovest è stata realizzata una veranda, adibita a cucina, con struttura precaria chiusa su due lati (sud ed est) con infisso in alluminio e vetri, mentre la parete ovest è in muratura, probabilmente in laterizio. La copertura è in legno (travi e tavolato) e soprastante guaina impermeabilizzante. L'altezza utile varia da mt 2,55 a mt 2,95.

Inoltre, una tettoia in legno è stata realizzata sul lato sud del piano seminterrato a prolungamento del soprastante balcone del piano terra.

Allo stato attuale la distribuzione interna ed esterna degli spazi è la seguente:

- Piano seminterrato:

E' caratterizzato da un unico grande ambiente con annesso servizio igienico realizzato in corrispondenza dell'ampliamento del fabbricato rispetto alle previsioni originarie (lato ovest).

Come detto, un terrazzo antistante a sud il fabbricato è coperto da una tettoia in legno realizzata in ampliamento al balcone del piano terra. Da questo terrazzo si accede all'adiacente veranda coperta, adibita a cucina, all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio-dispensa.



L'ulteriore superficie scoperta adiacente alla tettoia e alla veranda, è pavimentata e delimita la stradella di accesso che si diparte dalla S.P. 71 e il terreno di pertinenza, che rimane ricompreso tra il fabbricato e la S.P. suddetta, del tutto incolto.

- *Piano terra:*

Vi si accede direttamente dal piano seminterrato mediante la scala in legno di cui si è prima detto. Dalla scala si arriva ad un ampio vano che si affaccia a sud. Sul lato est si hanno due camere, mentre sul lato ovest si ha un bagno, anche questo realizzato in corrispondenza dell'ampliamento ovest del fabbricato.

Un balcone, largo mt, 1,50 compreso il parapetto in muratura, corre lungo tutto il prospetto sud ed è riparato da una pensilina in legno.

Sul lato posteriore un ampio piazzale separa il fabbricato dalla retrostante rimanente parte del terreno di pertinenza.

La porta di accesso al piano terra, originariamente prevista su lato nord del fabbricato in corrispondenza del suddetto piazzale, risulta oggi murata dall'esterno.

In adiacenza al confine est del lotto, in prossimità del fabbricato, è posta una cisterna per l'approvvigionamento idrico, sulla quale un casotto in muratura ospita l'autoclave a servizio del fabbricato.

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

- *Fabbricato nel suo complesso e spazi circostanti:*

Intonaco esterno cementizio, infissi esterni in alluminio preverniciato e vetri, di buona qualità (grandi vetrate sul lato sud, finestre con persiane sul lato est).

La stradella di accesso è delimitata da un cancello in ferro in corrispondenza dell'innesto sulla S.P. 71, è pavimentata in conglomerato cementizio ed è delimitata lungo il lato est da blocchetti in calcestruzzo.

Il terrazzo antistante il fabbricato a sud, coperto in parte dal balcone del piano terra e in parte dalla tettoia in legno prima descritta, è pavimentato in ceramica e delimitato da un muretto intonacato e rifinito.

Anche il piazzale posteriore e lo spazio che residua tra il fabbricato e il confine est sono pavimentati in calcestruzzo. Un muretto di circa 80 cm delimita il piazzale posteriore.

Il piazzale antistante il fabbricato (lato sud) è pavimentato con piastrelle di gres. E' anch'esso delimitato da un muretto che in qualche punto presenta modesti segni di dissesto.

- *Ambienti interni (piani seminterrato e primo):*

Le finiture di entrambi i piani sono simili: intonaco interno cementizio con pittura idrolavabile (al piano terra alcune pareti sono rivestite con carta da parati); pavimenti in piastrelle di ceramica; servizi igienici rivestiti con ceramica fino a circa mt 1,60, sanitari in vetroresina e rubinetteria in acciaio, box doccia a piano seminterrato in alluminio e vetri; porte interne in legno pregiato; impianto elettrico sottoraccia, apparentemente a norma. Il tutto di buona qualità.

- *Veranda a piano seminterrato:*

Dal terrazzo a sud coperto dalla tettoia in legno si accede all'adiacente veranda coperta, adibita a cucina, all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio-dispensa.

Il pavimento è in ceramica, le pareti sud ed est sono in alluminio e vetri. La parete ovest è in muratura, intonacata e tinteggiata. Addossata a quest'ultima è stata realizzata una cucina in muratura, completa di lavello e piano cottura, rivestita con piastrelle di ceramica. All'angolo nord ovest della veranda, in prossimità della porta del ripostiglio, si riscontra una lesione di distacco del corpo aggiunto (la veranda) dalla struttura del fabbricato.

Per quanto riguarda gli altri immobili facenti parte del lotto, si ribadisce che il fabbricato di cui alle particelle graffate 925, sub 3 e 4, è allo stato grezzo essendo stata realizzata solo la struttura in



cemento armato (fondazioni, pilastri, travi e solai), mentre il terreno di pertinenza risulta alquanto trascurato sotto l'aspetto colturale, di fatto incolto.

Un muretto in blocchi di tufo, che corre in direzione nord-sud, separa i fondi su cui insistono i due fabbricati prima descritti.

Anche il terreno di cui alla particella 443 è incolto, mentre la stradella comune (particella 444), in terra battuta, si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione ed è in linea di massima percorribile, seppur con mezzi adeguati.

Tutto quanto sopra riferito è stato documentato sulle fotografie e dettagliatamente riportato sui grafici allegati alla presente relazione.

A questi ultimi si fa riferimento per quanto riguarda le variazioni dimensionali riscontrate rispetto alle previsioni progettuali assentite con la concessione edilizia n. 65 del 13/06/2007, di cui si riferirà nell'ambito del successivo paragrafo sulla necessaria regolarizzazione edilizia di quanto ad oggi costruito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato di cui alle particelle graffate 925, sub 1 e 2, con il terreno e gli spazi esterni di pertinenza, risulta oggi ultimato e utilizzato dal nucleo familiare del sig. [REDACTED] come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in data 15/06/2021 dal Custode Giudiziario, avv. Dino Russo.

Il fabbricato di cui alle particelle graffate 925, sub 3 e 4, allo stato grezzo, con il terreno di pertinenza, il terreno di cui alla particella 443 e la stradella comune di cui alla particella 444 (quest'ultima per la quota di 1/3) risultano nella disponibilità dei debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come specificato sulla Certificazione Notarile in atti, redatta dal Notaio Maria Concetta Tredici in data 23/02/2018, sull'immobile de quo risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale in data 02/03/2006, rep. 11213/2005**, iscritta il 23/03/2006 ai nn 8392/2314, per un montante ipotecario di € 4.114,78; in favore di Montepaschi Se.r.i.t. - Servizio Riscossione Tributi di Agrigento, contro [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo in data 03/03/2008, ai rogiti del notaio Antonino Pusateri, rep 122132**, iscritta il 13/03/2008 ai nn. 6993/1392, per un montante ipotecario di € 200.000,00; in favore della Banca Popolare Sant'Angelo S.c.p.a., contro [REDACTED]
N.B.: Detta ipoteca risulta annotata in data 14/08/2008 al n. 2127 Reg. Part. di erogazione parziale della somma.

Trascrizioni

- **Trascrizione in data 07/06/2007 ai nn. 16902/10895 della Concessione Edilizia n. 65**, rilasciata in favore di [REDACTED] contro il Comune di Agrigento
- **Trascrizione del 18/06/2007 ai nn. 15619/10124 nascente da atto unilaterale d'obbligo** ricevuto dal notaio Antonino Pusateri in data 09/05/2007 in favore del Comune di Agrigento contro [REDACTED]
- **Atto di pignoramento immobiliare in data 05/01/2018**, trascritto il 15/01/2018 ai nn. 611/504, in favore della Banca Popolare Sant'Angelo S.c.p.a., contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione



Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:
€ 262,00 x 5 = € 1.310,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente in data 28/10/2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non risultano diritti demaniali o usi civici.

I due fabbricati ricadenti nel Lotto, quello di cui alla particella 925, sub 1 e 2, oggi ultimato e utilizzato, e quello di cui alla particella 925, sub 3 e 4, ancora allo stato grezzo (esiste solo la struttura in c.a.), sono stati costruiti negli anni scorsi in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 65 del 13/06/2007.

Si è acquisita copia, presso l'U.T.C. di Agrigento, del progetto assentito con la predetta Concessione, che si allega alla presente relazione a costituirne parte integrante.

Dall'esame della predetta Concessione emerge quanto segue:

- *Il progetto assentito prevede la realizzazione di due distinti fabbricati, uno a destinazione in parte residenziale e in parte agricola e l'altro a destinazione esclusivamente agricola.*
- *La volumetria complessivamente assentita è di mc 230,64 destinati ad uso residenziale e di mc 403,65 destinati ad uso agricolo (mc 86,31 per il fabbricato a destinazione mista, mc 69,66+247,68 per il fabbricato solo agricolo).*
- *I parametri adottati per il rilascio della concessione sono di mc/mq 0,03 per le superfici residenziali e di mc/mq 0,10 per le superfici con destinazione agricola.*
- *I volumi dei piani seminterrati sono stati calcolati per 1/3.*
- *Per la suddetta volumetria sono stati sottoposti ad asservimento tutti i terreni di proprietà dei debitori esecutati che ricadono all'interno del lotto 1, individuati dalla particella 447 (oggi 925, sub 1 e 2, e 925, sub 3 e 4), dalla particella 443 e dalla quota di 1/3 della particella 444.*
- *In base all'estensione complessiva del terreno, la volumetria assentibile è stata quasi completamente utilizzata per il dimensionamento dei fabbricati di progetto.*

Dal confronto tra i disegni di progetto allegati alla Concessione e lo stato di fatto emergono alcune sostanziali differenze di cui si è già fatto cenno in precedenza. In particolare:

- *Il fabbricato originariamente previsto a destinazione in parte residenziale e in parte agricola è quello ancora allo stato grezzo, con la sola struttura in c.a..*
- *Il fabbricato ultimato, originariamente previsto a destinazione esclusivamente agricola, presenta invece destinazione in parte agricola (il piano seminterrato la cui altezza utile è di mt 2,55) e in parte residenziale.*
- *Nella costruzione di quest'ultimo fabbricato sono state realizzate notevoli difformità consistenti soprattutto in aumenti di volumetria, ma anche nella modifica dei prospetti e delle aperture.*
- *Sulle planimetrie allegate alla presente relazione sono stati evidenziati gli aumenti di volume sia al piano seminterrato che al piano terra;*
- *Dal confronto tra le misure rilevate sui luoghi e quelle riportate sul progetto assentito emerge che i maggiori volume realizzati sono i seguenti:*
- ***Piano seminterrato:*** *I volumi in più sono costituiti da una maggiore altezza del piano di cm 5 (mt 2,55 invece di mt 2,50), dal corpo aggiunto ovest, ove è stato ricavato il servizio igienico, e dalla veranda esterna con struttura precaria, la cui volumetria è interamente fuori terra.*

Il tutto come di seguito dettagliato:

- *Maggiore altezza del piano:* $mc\ 9,00 \times 8,60 \times 0,05 \times 1/3 =$ $mc\ 1,29$



- *Corpo aggiunto ovest:* $mc\ 4,30 \times 4,40 \times 2,75 \times 1/3 = mc\ 17,34$
- *Veranda (compreso ripostiglio):* $mc\ 4,40 \times 13,20 \times (2,60 + 3,00) : 2 = mc\ 162,62$

- **Piano terra:** *Il volume in più è costituito solo dal corpo aggiunto ovest, ove è stato realizzato il bagno:*
 - *Corpo aggiunto ovest:* $mc\ 4,30 \times 4,40 \times 3,20 = mc\ 60,54$

I valori sopra riportati confermano, dunque, che nello stato di fatto in cui oggi si trova, il fabbricato in questione risulta difforme dal progetto assentito con la predetta Concessione n. 65/2007, sia per gli aumenti di volumetria, sia per la modifica della destinazione d'uso del piano terra, sia infine per modifiche ai prospetti.

Evidentemente, per ripristinarne la conformità alla concessione e quindi la regolarità edilizia è necessario demolire i volumi realizzati in eccesso e rendere quindi il fabbricato conforme al progetto approvato.

Va tuttavia tenuto conto che l'altro fabbricato assentito non è stato ancora ultimato. Potrebbe quindi procedersi ad una variante alla concessione rilasciata, previo rinnovo essendo la stessa ormai scaduta, compensando i maggiori volumi realizzati con una proporzionale riduzione dei volume dell'altro fabbricato ancora allo stato grezzo (è stata realizzata solo la struttura in c.a.).

Si tratta di una ipotesi di lavoro tecnicamente perseguibile stante che la maggiore volumetria realizzata rientra nell'ambito della volumetria complessivamente realizzabile in rapporto alla superficie dei terreni asserviti.

In questa ottica diverse sarebbero le soluzioni che è possibile adottare, come ad esempio una demolizione solo parziale dei maggiori volumi realizzati, in particolare della veranda che presenta struttura precaria, e un corrispondente ridimensionamento del volume dell'altro fabbricato.

Evidentemente la scelta della soluzione più idonea dipende dalle esigenze dell'acquirente.

In considerazione di quanto sopra il sottoscritto Esperto ritiene più produttivo, in questa fase, prevedere la demolizione dei maggiori volumi e, quindi, il ripristino di quanto assentito.

Si ribadisce che sarà comunque necessaria la predisposizione e la conseguente approvazione di una variante alla concessione sia per correggere le modifiche ai prospetti, sia per assorbire l'aumento di volume dovuto alla maggiore altezza del piano seminterrato, di entità comunque minima.

Da quanto sopra, ricordando che tutti i terreni ubicati in c.da Mandrascava sono stati asserviti per la realizzazione della volumetria complessivamente assentita (atto in notar Pusateri in data 09/05/2007), emerge con evidenza come la redazione della variante alla concessione edilizia finalizzata alla necessaria regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che oggi vi insistono, comporti il mantenimento dell'unitarietà di tutti i terreni asserviti, che sono stati inseriti in un unico lotto a massima salvaguardia dell'aspetto economico dei beni in questione.

Ciò a massima salvaguardia dell'aspetto economico dei terreni e dei fabbricati in c.da Mandrascava oggetto di pignoramento, anche in considerazione della circostanza che i terreni ricadono in zona E1 in cui il lotto minimo edificabile è pari a mq 10.000,00.

Si precisa altresì che, ai fini della stima, che le attività di demolizione dei maggiori volumi, il trasporto a rifiuto e il conferimento a discarica del materiale di risulta, nonché ogni altro onere connesso alla redazione e al rilascio della variante alla concessione edilizia, possano complessivamente incidere per un importo di € 30.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ✓ Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, fognante, ecc.) del fabbricato ultimato;



- ✓ Il certificato energetico dell'immobile / APE, allegato alla presente relazione di stima, è stato redatto dal sottoscritto in data e formalizzato con l'invio alla Regione;
- ✓ Per il fabbricato ancora allo stato grezzo non sussistono le condizioni per la redazione dell'APE.

LOTTO 2

Il **Lotto 2** è costituito dal seguente bene:

Proprietà della quota di 1/2 di Bottega/Negozio sito in Agrigento, via Atenea 293, piano terra, censita al C.F. al foglio 142, particella 1183, sub 11.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene per la quota di 1/2 al seguente debitore esecutato:

- ✓ [REDACTED] **Agrigento.**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Proprietà della quota di 1/2**

Proprietario della residua quota di 1/2 è il sig:

[REDACTED] per la quota di 1/2.

Trattasi di un piccolo locale adibito a negozio, ubicato nella parte alta di via Atenea, al civico 293, in pieno centro storico, in atto non utilizzato, ma nella disponibilità del debitore esecutato [REDACTED] e del comproprietario [REDACTED]

La vendita del bene non è soggetta IVA. Non è stato necessario effettuare accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

CONFINI

L'immobile confina con la Via Atenea, con la via Gallo, con proprietà eredi Sciascia, o aventi causa, e con proprietà [REDACTED], o aventi causa.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|----------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozio | mq 22,00 | 1,00 | mq 22,00 | mt 2,85 | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | mq 22,00 | | |

Il bene, per caratteristiche planimetriche e dimensioni, non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------------|--|
| Dal 01/07/1999 al 23/09/2013 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento: Fg. 142, Part. 1183, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C/1, Cl.15 Cons. mq 22 , via Atenea 293, Piano Terra. |
| Dal 23/09/2013 a tutt'oggi | [REDACTED] per 1/2 ciascuno. | Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento: Fg. 142, Part. 1183, Sub.11, Zc. 2 Categoria C/1, Cl.15 Cons. mq 22 , via Atenea 294, Piano Terra. |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | |
|-------------------------|---------------------|
| Dati identificativi | Dati di classamento |
| | |



| Fg. | Part.IIa | Sub | Zona Cens. | Categ. | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
|-----|----------|-----------|------------|--------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|
| 142 | 1183 | 11 (ex 1) | 2 | C/13 | 15 | mq 22,00 | mq 22,00 | € 1.172,56 | T |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti dell'A.E..

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari giusto atto rogato dal notaio Antonino Pusateri in data 27/09/2013, rep. 133109, trascritto il 29/10/2013 ai n. 19412/16041 da potere di [REDACTED]

A quest'ultimo l'immobile pervenne per successione legittima, apertasi il 29/11/1997, in morte di [REDACTED] per la quota di 1/8.

Con atto di divisione rogato dal notaio Silvio Scaglia in data 01/07/1999, rep. 20619, trascritto in data 08/07/1999 ai nn. 11424/9924 l'immobile de quo veniva trasferito per l'intero al predetto [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le strutture condominiali sono quelle di carattere strutturale previste dal Codice Civile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessun dato disponibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale, un tempo adibito a negozio, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione essendo da tempo inutilizzato. Risulta in atto ingombrato da arredi di esposizione.

E' costituito da un unico ambiente, pavimentato con piastrelle di ceramica, in fondo al quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato di lavabo, vaso e scalda-acqua. L'altezza utile è di m t 2,85 circa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura idrolavabile.

L'impianto elettrico è sottotraccia, apparentemente a norma, necessitante, tuttavia, di un opportuno intervento di verifica. Due grandi plafoniere a soffitto assicurano l'illuminazione artificiale.

L'ingresso avviene attraverso un'ampia vetrata con struttura in alluminio, a due ante di cui una fissa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in atto non utilizzato, ma è nella disponibilità del debitore esecutato [REDACTED] e del comproprietario [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ La proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento 9/02/2021, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare in data 05/01/2018**, trascritto il 15/01/2018 ai nn. 611/504, in favore della Banca Popolare Sant'Angelo S.c.p.a., contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione consiste nel corrispondere per la loro annotazione l'importo di € 262,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente in data 28/10/2009.

Piano Particolareggiato del Centro Storico adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 146 in data 10/11/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile in oggetto si ritiene possa essere considerate in regola sotto l'aspetto urbanistico.

Trattasi, infatti, di un immobile al piano terra di un fabbricato appartenente al tessuto urbano del vecchio centro storico, certamente esistente sin dai primi decenni del secolo scorso. L'U.T.C., all'uopo richiesto, ha precisato che "trattandosi di immobile di remota costruzione non esiste agli atti di questo ufficio pratica edilizia".

Da quanto sopra può concludersi sulla regolarità urbanistica dell'immobile in quanto di costruzione certamente antecedente all'anno 1967.

Dall'attuale stato dei luoghi e dal confronto tra la planimetria dell'immobile, così come riscontrata in sede di sopralluogo (trattasi di un magazzino di forma rettangolare), e la planimetria catastale non si ritiene che a tutt'oggi sia stato modificato lo statu quo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il magazzino è dotato di impianto elettrico e idrico, ma non di impianto termico.
- Il certificato energetico dell'immobile / APE, allegato alla presente relazione di stima, è stato redatto dal sottoscritto in data e formalizzato con l'invio alla Regione.



STIMA DEI LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Si è altresì tenuto conto che il mercato immobiliare, sia delle compravendite che delle locazioni, è oggi pesantemente condizionato dalla crisi economica connessa alla pandemia che dura ormai da due anni, oggi ulteriormente aggravata dall'aumento dei costi conseguenti ai tragici eventi bellici in corso.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si precisano altresì le seguenti peculiarità di alcuni degli immobili pignorati, già evidenziate nel corso della presente relazione, che assumono rilevanza al fine della determinazione del valore degli stessi:

- Per il **Lotto 1** si è tenuto conto che la costruzione individuata dalle particelle graffate 925, sub 1 e 2, presenta carattere complessivamente residenziale. Trattasi di un immobile previsto nel progetto assentito con destinazione esclusivamente agricola, che è stato realizzato di fatto in difformità alla concessione edilizia n. 65/2007 per destinarlo alla residenza, nel quale dunque prevalgono gli aspetti residenziali su quelli prettamente agricoli.

Per il dettaglio delle difformità realizzate e delle superfici convenzionali da utilizzare nella stima da si rimanda alle precedenti pagine da 6 a 13.

Si è altresì tenuto conto del costo delle opere necessarie per adeguare il fabbricato al progetto assentito con la concessione n. 65/2007, stimate pari a € 30.000, e ripristinarne dunque la regolarità urbanistica.

Si ritiene a questo punto opportuno evidenziare che in occasione dell'accesso effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Dino Russo, è emerso che il fabbricato risulta in atto occupato dal sig. [REDACTED] presente alle operazioni, e dal proprio nucleo familiare in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato il 10/05/2013 con il sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

Come si legge sul verbale di accesso di cui si allega copia, in quell'occasione il sig. [REDACTED] ha dichiarato che *"l'immobile è stato acquisito e preso in possesso dal 10/05/2013 allo stato grezzo ed egli ha provveduto ai lavori di completamento e finitura del fabbricato e sistemazione della strada di accesso e del fondo ed all'espletamento delle pratiche di frazionamento, depositate presso gli uffici del catasto"*.

In mancanza di elementi di riferimento certi e probanti sulle opere di completamento e finitura eseguite sul fabbricato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto alla stima dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova attualmente, come da incarico ricevuto, fermo restando che si dichiara fin d'ora disponibile ad ottemperare alle indicazioni che in merito il Sig. Giudice dell'Esecuzione riterrà di impartire.



Si precisa infine che si è proceduto anche alla stima dell'indennità di occupazione del fabbricato.

Per il fabbricato allo stato grezzo, con la sola struttura in c.a., individuato dalle particelle graffate 925, sub 3 e 4, e per il terreno di pertinenza si è tenuto conto dello stato di fatto.

Per gli altri terreni ricadenti nel **Lotto 1** si fa presente che il procedimento estimativo adottato tiene soprattutto conto che trattasi di un terreno prettamente agricolo, in atto incolto, e della quota di 1/3 di una stradella interpoderale che attraversa l'intero fondo.

Infine, per tutti i terreni si è tenuto conto che sono stati asserviti per la realizzazione della volumetria dei due fabbricati assentiti con la concessione suddetta.

- Per il locale di cui al **Lotto 2** si è tenuto conto in particolare dell'ubicazione, seppur nel tratto finale, nella via Atenea, che sotto l'aspetto commerciale è certamente la strada principale di Agrigento.

Per quanto riguarda ancora il **Lotto 2** si ricorda che oggetto della procedura è la quota indivisa di un mezzo e che si è in precedenza chiarito che il bene, per caratteristiche e dimensioni, non è divisibile in natura.

In definitiva, dunque, si riportano qui di seguito le stime e quindi i valori di mercato, determinati secondo i criteri sopraesposti, degli immobili costituenti i vari lotti in precedenza individuati.



STIMA DEL "LOTTO 1":*Immobili ubicati in Agrigento, c.da Mandrascava, in testa ai debitori esegutati*

- *Piena proprietà di un fabbricato con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 1 e sub 2, di un fabbricato in costruzione con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4, e di un terreno censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 443.*
- *Proprietà della quota di 2/6 di un terreno (stradella) censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444.*

Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico". Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente corretti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Si è altresì tenuto conto che il mercato immobiliare è oggi pesantemente condizionato dalla crisi economica connessa alla pandemia che dura ormai da due anni, oggi ulteriormente aggravata dall'aumento dei costi conseguenti ai tragici eventi bellici in corso.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Agrigento, ed in particolare della contrada Mandrascava, in cui l'immobile de quo ricade, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 400 ad un massimo di € 800 per metro quadrato di superficie convenzionale. Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 500 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza determinata (pagg. 6 e 7), pari a mq 806,72. Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel lotto 1 del compendio immobiliare pignorato.

Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il valore di stima, determinato secondo i suddetti criteri, va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi".

| Identificazione | Superficie convenzionale | Valore unitario | Quota in vendita | Valore complessivo |
|---|--------------------------|-----------------|---|--------------------|
| <i>Immobili ubicati in Agrigento, c.da Mandrascava, in testa ai debitori esegutati</i> <i>Piena proprietà di un fabbricato con terreno di pertinenza, censito al Cat. Fabbr. al foglio 181, particelle graffate 925, sub 1 e sub 2, di un fabbricato in costruzione con terreno di pertinenza, censito al Cat. Fabbr. al foglio 181, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4, e di un terreno censito</i> | mq 806,72 | €/mq 500,00 | Piena proprietà (100,00%) delle particelle graffate 925, sub 1 e 2, e 925, sub 3 e 4. Quota di 1/3 della particella 444. | € 403.360,00 |

| | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| al Cat. Terr. al foglio 181, particella 443. Proprietà della quota di 2/6 di un terreno (stradella) censito al Cat. Terr. al foglio 181, particella 444. | | | |
| | | | Valore di stima: € 403.360,00 |

Valore lordo di stima del bene: € 403.360,00

A dedurre:

Deprezzamento del 10,00 %: € 403.360,00 x 0,10 = € 40.336,00

Costo opera di regolarizzazione urbanistica: € 30.000,00

sommano le deduzioni: € 70.336,00 € 70.336,00

Valore finale di stima: € 333.024,00

pari, in cifra tonda, a: € 333.000,00

In definitiva, il valore di mercato degli immobili oggetto del Lotto 1 della presente procedura esecutiva e precisamente dei seguenti immobili ubicati in Agrigento, c.da Mandrascava:

- **Piena proprietà di un fabbricato con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 1 e sub 2, di un fabbricato in costruzione con terreno di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925, sub 3 e sub 4, e di un terreno censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 443;**
- **Proprietà della quota di 2/6 di un terreno (stradella) censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444;**

Il tutto in testa ai debitori eseguiti [redacted] come meglio in precedenza individuati, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 333.000,00 (euro trecentotrentatremila).

Stima dell'indennità di occupazione:

Per espletare compiutamente l'incarico ricevuto, l'ultimo aspetto da definire è quello della determinazione dell'indennità di occupazione del fabbricato sito in c.da Mandrascava di Agrigento, annotato al Catasto Fabbricati al fg. 181, particelle graffate 925, sub 1 e 2.

Si premette che, secondo giurisprudenza consolidata, l'indennità di occupazione può essere identificata come il canone di affitto ricavabile dall'immobile al netto di spese di manutenzione.

Pertanto, avendo acquisito tutti gli elementi necessari in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore il giorno 05/03/2022, si è proceduto alla stima del valore di locazione del fabbricato predetto e delle relative pertinenze.

Si è altresì tenuto conto che il mercato immobiliare, sia delle compravendite che delle locazioni, è oggi pesantemente condizionato dalla crisi economica connessa alla pandemia che dura ormai da due anni, oggi ulteriormente aggravata dall'aumento dei costi conseguenti ai tragici eventi bellici in corso.

Sulla scorta di accurate indagini di mercato espletate nella zona in cui ricade l'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso si è potuto accertare il valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale per mese stimato pari a € 2,00.

La superficie convenzionale del fabbricato e delle pertinenze dirette, escludendo il terreno incolto, risulta pari a mq 193,29 (vedi tabella a pag. 6). Inoltre si ritiene che gli oneri di manutenzione ordinaria, nel caso in esame, possano incidere per il 30%:

Tenuto conto di quanto sopra, si ottiene che l'indennità di occupazione del fabbricato, comprese le pertinenze dirette, sito in c.da Mandrascava di Agrigento, annotato al Catasto Fabbricati al fg. 181, particelle graffate 925, sub 1 e 2, risulta pari a:

Indennità di occupazione mensile:

$$\mathbf{Im = mq\ 193,29 \times \text{€}/mq\ 2,00 \times 0,70 = \text{€}\ 270,60,}$$

pari in cifra tonda a € 270,00 (euro duecentosettanta)



STIMA DEL "LOTTO 2":

Proprietà della quota di 1/2 di Bottega/Negozio sito in Agrigento, via Atenea 293, piano terra, censita al C.F. al foglio 142, particella 1183, sub 11.

Criteria di stima:

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico". Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie convenzionale, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente corretti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Si è altresì tenuto conto che il mercato di immobili a carattere commerciale, qual'è appunto quello in esame, è oggi pesantemente condizionato dalla crisi economica connessa alla pandemia che dura ormai da due anni, oggi ulteriormente aggravata dall'aumento dei costi conseguenti ai tragici eventi bellici in corso.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Agrigento, ed in particolare della centralissima via Atenea, parte alta, in cui l'immobile de quo ricade, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 1.300 ad un massimo di € 2.200 per metro quadrato di superficie convenzionale. Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 1.800 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza determinata. Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel lotto 2 del compendio immobiliare pignorato.

Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il valore di stima, determinato secondo i suddetti criteri, va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi", degli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli che ammontano complessivamente ad € 524,00.

| Identificazione | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <i>Bottega/Negozio sito in Agrigento, via Atenea 293, piano terra, censito al C.F. al foglio 142, particella 1183, sub 11.</i> | mq 22,00 | 1.800,00 €/mq | € 39.600,00 | 50,00% | € 19.800,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 19.800,00 |

Valore lordo di stima del bene: € 19.800,00

A dedurre:

Deprezzamento del 10,00 %: € 19.800,00 x 0,10 = € 1.980,00

Valore finale di stima: € 17.820,00



pari, in cifra tonda, a: € 18.000,00

In definitiva, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto 2 della presente procedura esecutiva e precisamente della Bottega/Negozio sito in Agrigento, via Atenea 293, piano terra, censito al C.F. al foglio 142, particella 1183, sub 11, posto in vendita per la quota di proprietà di 1/2, in testa al debitore esecutato [REDACTED] come meglio in precedenza identificato, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 18.000,00 (euro diciottomila).

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., con le avvertenze e le precisazioni relative a ciascuno degli immobili oggetto del compendio immobiliare pignorato, dettagliatamente esposte in narrativa, deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti, approfondimenti e integrazioni che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 05/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Buscaglia Francesco

ALLEGATI:

- **Verbali di sopralluogo** (15/06/2021 – 05/03/2022)
- **Lotto 1:**
 - documentazione fotografica;
 - inquadramento territoriale;
 - veduta aerea;
 - tipo mappale;
 - copia Concessione edilizia n. 65 del 13/06/2007, completa di Relazione Tecnica Illustrativa, Relazione tecnica integrativa, Cartografia generale, Planimetrie e Profilo, Piante Prospetti e Sezioni;
 - certificato di destinazione urbanistica;
 - planimetrie di rilievo dello stato di fatto con evidenziazione difformità;
 - visure catastali storiche;
 - copia verbale di accesso;
 - APE.
- **Lotto 2:**
 - documentazione fotografica;
 - planimetria;
 - planimetria catastale;
 - visura catastale storica;
 - annotazione U.T.C. sull'epoca di costruzione (in calce alla richiesta di documentazione);
 - APE.

