



# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E. 3/2021

# **ELABORATO PERITALE**

## *Lotto 3*

Creditore procedente  
**INTESA SAN PAOLO S.P.A. rappresentata da DOVALUE S.P.A.**

Contro

**e**

Giudice

***Dott.ssa Ragusa Beatrice***

Tecnico Incaricato

***Ing. Puglisi Settimo***

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845  
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949  
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10

Tel/fax: 0922 945580

Cell: 3895871898

Email: [puglisissettimo@alice.it](mailto:puglisissettimo@alice.it)

PEC: [settimo.puglisi@ingpec.eu](mailto:settimo.puglisi@ingpec.eu)



## PREMESSA

Con decreto del 18/06/2021 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Ragusa Beatrice consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n.3/2021 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di Agrigento.

Pertanto esaminati gli atti del fascicolo, è stato effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento riguarda un fabbricato ad uso magazzino/deposito ubicato ad Agrigento in via Boris Giuliano distinto in catasto al foglio 173 part. 2671

<b>Fabbricato ad uso magazzino/deposito</b>
<b>Agrigento – via Boris Giuliano n.14</b>
<b>LOTTO 3</b>

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**A.** **Diritto di nuda proprietà** di un fabbricato ad uso magazzino/deposito sito in Agrigento – via Boris Giuliano.

L'unità immobiliare oggetto della procedura riguarda un fabbricato ad uso magazzino deposito avente forma rettangolare con lati rispettivamente di 21,00 x 10,00 m, mentre la copertura a doppia falca inclinata ha un'altezza di 4,90 m (nella parte più alta) e 2,80 m nella parte più bassa.

Il fabbricato è realizzato con la tipologia strutturale tipica di un capannone industriale con una struttura portante intelaiata e muri di tamponamento in blocchi di laterizio.

Internamente è stato realizzato un soppalco, accessibile da una scala interna.

L'illuminazione esterna è garantita da finestre collocate ad un'altezza di 3,70 m mentre l'accesso viene garantito da un portone d'ingresso ubicato nel lato sud-ovest.

La superficie lorda complessiva del fabbricato è uguale a mq.182,36 (altezza netta interna di 2,80 m) per quanto riguarda la superficie a quota 0 mentre la superficie del soppalco è pari a 140,00 mq (altezza netta interna di 2,10 m).



In corrispondenza delle pareti portanti del fabbricato del lato sud-est vi sono delle lesioni diagonali probabilmente dovute a cedimenti fondazioni della struttura portante in particolar modo nelle zone d'angolo.

Internamente il fabbricato risulta rifinito, con le pareti intonacate e la pavimentazione sia del piano a quota zero che il soppalco ed è provvisto dell'impianto elettrico e di illuminazione.

**IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:**

A nome di:

**Fabbricato ad uso magazzino/deposito** Foglio 173, particella 2671, categoria C/2, rendita: €. 1.015,15.

Quota di 1/2 - Diritto di nuda proprietà a nome di \_\_\_\_\_

Quota di 1/2 - Diritto di nuda proprietà a nome di \_\_\_\_\_

Quota di 1/1 – Diritto di usufrutto a nome \_\_\_\_\_

**Coerenze:** Il fabbricato confina con proprietà \_\_\_\_\_

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Il fabbricato oggetto della procedura si trova in una zona periferica del comune di Agrigento, tra la frazione di Villaggio Mosè e la zona balneare di San Leone.

L'ubicazione del fabbricato in corrispondenza della zona in cui vi sono attività commerciali e artigianali rende tale struttura adatta per ospitare attività artigianali in quanto risulta facilmente raggiungibile.

Infatti il fabbricato accessibile da una strada secondaria che si immette sulla via Boris Giuliano, dove quest'ultima si collega al viale Cannatello che collega la zona balneare di San Leone e la zona Commerciale di Agrigento – Villaggio Mosè.

L'intera zona risulta urbanizzata con la presenza prevalente di fabbricati singoli ad uso abitazione, fabbricati condominiali di recente costruzione ma prevalentemente vi sono fabbricati ad uso artigianale e commerciale.

In pochi minuti è possibile raggiungere la rotonda di Giunone che consente di raggiungere in poco tempo le città limitrofe incluse la Valle dei Templi.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dai Sig. \_\_\_\_\_



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provved.ti di assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Trattasi di diritto di nuda proprietà**

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1 *Pignoramenti*

Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 29/12/2020, trascritto in data: 25/01/2021 ai nn. R. gen. 1126 R. part. 1143 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, con sede in TORINO (TO), Codice Fiscale 00799960158 contro \_\_\_\_\_

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

###### 4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia*

Dalle indagini eseguite, dagli accertamenti effettuati, dall'atto di vendita e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico settore urbanistica e sanatoria edilizia del Comune di Agrigento, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta presentata in data 20/01/1995 prot. n. 3484 domanda di condono edilizio ai sensi dell'art.13 legge 28/02/85 n. 47 e art. 39 della legge del 23/12/1994 n.724.

Dall'esame del fascicolo risulta pagata l'iter oblazione ma ancora la pratica edilizia non risulta completata in quanto è carente di alcuni elaborati tecnici e grafici necessari per il rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Relativamente al soppalco interno non risultano stati presentati all'ufficio tecnico comunale di Agrigento nessuna richiesta edilizia pertanto risulta essere difforme dal punto di vista urbanistico.

L'unità immobiliare non necessita di attestato di prestazione energetica (**APE**).

###### 4.3.2 *Conformità catastale*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non risulta inserito all'interno della planimetria catastale la presenza del soppalco interno.





<i>Infissi interni</i>	In alluminio.
<i>Pavimentazione interna</i>	Gres porcellanato e marmette in marmo
<i>Rivestimenti</i>	Pareti interno intonacate con gesso scagliola
<i>Impianti</i>	Elettrico e di illuminazione

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore generale del Comune di Agrigento, D.D.G. n°1106 del 28/10/2009, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade all'interno della Sottozona C4 – “Case unifamiliari con orto”: E' l'area compresa fra il limite della zona B del DPRS n.91/91, le aree destinate a completamento in prossimità di Villaggio Mosè (B3.4), quelle destinate ad espansione turistica della fascia costiera (D2 - Ricettività turistica) e le zone agricole a ovest del fiume Naro.

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- I nuclei residenziali consolidati vengono sottoposti a disciplina confermativa;
- Per quanto riguarda le aree agricole non edificate, in cui sono presenti coltivazioni pregiate, si mantiene la necessità di salvaguardia e valorizzazione, di cui al successivo Art. 31.
- Le aree rimanenti, escluse quelle indicate dal Piano a “salvaguardia ambientale”, incluse quelle o destinate a “servizi pubblici”, vengono sottoposte ad interventi di “Ristrutturazione Urbanistica” con l'obiettivo di assicurare la riorganizzazione e l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi pubblici, nonché la dotazione dei servizi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che consente di determinare il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità generale e stato di manutenzione, grado di finitura, salubrità, impianti tecnologici e di sicurezza e parcheggio. Nel



contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti nello strumento urbanistico vigente, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

Relativamente al valore da attribuire si terrà conto che si tratta del diritto di nuda proprietà che rappresenta il valore di un immobile decurtato dell'usufrutto, ossia del diritto di altro soggetto di usare il dato bene.

L'usufruttuario ha il diritto di godere e di disporre della cosa, mentre il nudo proprietario ha solo un'aspettativa di diventare pieno proprietario nel momento in cui si estinguerà l'usufrutto.

Per tale motivo che il valore dell'immobile sarà diviso tra usufruttuario e nudo proprietario equamente e rappresenteranno l'uno il complemento all'altro.

Pertanto il valore della nuda proprietà viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2021.

## 8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie fabbricato mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 3	Magazzino	210,36	450,00	94.662,00
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>Valore percentuale nuda proprietà</b>			
<b>Fascia 93-99 anni</b>	<b>85 %</b>			
<b>Totale valore di vendita</b>	<b>€ 80.462,70</b>			

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. € 12.069,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente NESSUNO

Spese per aggiornamento catastale € 500,00

Spese per definizione sanatoria edilizia € 2.500,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico



dell'acquirente.

NESSUNA

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura.

€. 68.393,30

**in C. T.**

€. 68.393,30

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente.

€. 65.393,30

**in C. T.**

€. 65.393,30

Grotte, 15.02.2022

