



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

= ESECUZIONI IMMOBILIARI =

Procedura Esecutiva immobiliare
N. Gen. Esec. 44/2009

Promossa da: ItalCementi S.p.a.

Contro:



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Domenica Spanò



"Lotto 1"

Piena proprietà di un fabbricato commerciale adibita a magazzino (terra e primo) con annesso spazio antistante sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella c\da Busone, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 41, part. 233, Cat. D/8, r.c. di €. 3.774,00.

— Elaborati:

 Rapporto di stima Lotto 1

 Allegati



— Tecnico Incaricato:

Arch. Domenico Gueli

Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 713
Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 264
C.F. GLU DNC 69D23 I185G - P.Iva 0199790 0 848

Studio in S. Elisabetta (Ag) nel C/so Umberto I° 315
Tel./Fax 0922-470142 - Email: d.gueli@virgilio.it

Udienza di Giuramento: 08/11/2017

Prossima udienza: 12/04/2018



>>>>> Arch. Domenico Gueli

Corso Umberto I° n. 315 - 92020 - Santa Elisabetta (AG)
Email: d.gueli@virgilio.it
PEC- archd.gueli@archiworldpec.it

Tel. Fax --- 0922 / 470142
Cod. Fiscale. GLU DNC 69D23 I185G
Partita iva n. 01997900848

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:**>> Identificazione:**

Cespite A

>> Lotto 1

Piena proprietà di un fabbricato commerciale adibita a magazzino (terra e primo) con annesso spazio antistante sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella c\da Busone, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 41, part. 233, Cat. D/8, r.c. di €. 3.774,00.

>> Identificazione: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Agrigento (Ag), nella c\da Busone, snc, ed è costituito da un fabbricato commerciale, cat. D/8, con annesso spazio antistante. L'unità immobiliare pignorata è costituita rispettivamente da una corte a servizio del magazzino con una superficie complessiva di 3.375,89 mq, di cui 449,76 mq di fabbricato, con impianto distributivo semplice, a pianta rettangolare, si compone di vari ambienti, con uno stato manutentivo pessimo e evidente stato di abbandono che erano destinati dapprima a esposizione e vendita di materiale edile, con annessi locali di officina per i mezzi e la distribuzione di carburante (ormai in disuso) nonché i rispettivi servizi igienici dislocati in vari ambienti. *(Cfr. All. 5 - Planimetria distributiva)*

La superficie lorda coperta complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 488,00. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto, risultavano nella disponibilità degli esecutati, abitato dal proprio nucleo familiare, come si può evincere dalle foto allegate alla perizia. Si evidenzia uno scarso stato di conservazione, e degrado di finiture interne dato che l'immobile non risulta utilizzato correntemente. *(Cfr. All. 10 - Album Foto)*

>> Situazione catastale Urbano:

L'unità immobiliare a piano terra e primo in pignoramento, risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Favara		Partita catastale:		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
41	233		4	D/8			€. 3.774,00
➤ Indirizzo: CONTRADA BUSUNE` SNC piano: Terra e primo;							
Intestazione:							
- [REDACTED]							
- [REDACTED]							

(Cfr. All. 3 - Visura catastale)

>> Coerenze dell'immobile:

- A est con affaccio sulla strada nazionale 118 ;
- a sud con affaccio sulla via di passaggio indicata con la part. 89 ;
- a ovest con terreno della stessa ditta indicata al n. 234;
- a nord con particella n. 221. *(Cfr. All. 2 - Estratto di mappa)*

>> Scheda catastale: La scheda catastale originaria è stata reperita nel corso degli accertamenti c/o l'Ufficio del territorio di Agrigento giusta ispezione telematica e risulta conforme da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e da quanto rilevato in sede di verifica metrico dimensionale, per l'unità immobiliare al piano terra e primo, non si sono rilevate delle difformità catastali.

(Cfr. All. 4 – Scheda Catastale)

2. Descrizione sommaria dei cespiti:

2.1 >> Caratteristiche della zona:

Il fabbricato commerciale oggetto di valutazione, è posto in una zona lontana al centro abitato e si trova tra Agrigento e Raffadali, precisamente lungo la strada nazionale 118, che collega le due città, si trova in zona agricola, dove le costruzioni sono per lo più inerenti alle attività agricole o villini di campagna. La struttura è ben collegata, dato che l'accesso e prospiciente la strada nazionale.

(Cfr. All. 1 – Inquadramento territoriale)

Urbanisticamente, la zona di che trattasi è un'area destinata ad uso agricolo, dotata solo in parte delle necessarie opere di urbanizzazione primarie, mancano i servizi di (acqua, telefono ecc.), presenta un aspetto di zona agricola a conduzione del fondo. Dista alcuni Km dalle aree servite dai servizi pubblici di trasporto.

- **Principali collegamenti pubblici (Km):**
autobus (4,0 km), ferrovia (Agrigento) strada statali (0,1)
- **Servizi offerti dalla zona:** nessuno.
- **Caratteristiche zone limitrofe:**
Zona agricola.

3. Stato di possesso dei cespiti:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in pignoramento, risultava in disponibilità all'esecutata che la abitava unitamente al proprio nucleo familiare, per come dichiarato dagli stessi nel corso dell'accesso ai luoghi.

4. Vincoli e oneri giuridici:

4.0 >>Controllo e completezza della documentazione ipotecaria e catastale

La Documentazione ipocatastale ex art. 567 C.P.C., depositata in cancelleria in data 03/04/2017 dal creditore precedente, attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, per cui risulta completa e regolare.

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 provv. Assegn.ne casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico: con nota del 14/05/2018 n. prot. 2181 il Comune di Agrigento attesta che: gli atti presenti presso l'U.T.C. di Agrigento (Ag) sezione condono edilizio, è presente un istanza di sanatoria edilizia l. 724/94 presentata in data 27/03/1995 e assunta al protocollo generale n. 15940 e con pos. N. 1879 a nome di [REDACTED] per l'immobile sito in territorio di Agrigento c/da Busone in catasto foglio 41 part. 165. Da conteggi effettuati, in termini di oblazine abus. Edil. Risultano da versare ancora e a saldo le somme di circa € 6.500,00 ed in termini di oneri concessori le somme di circa € 5.750,00.*
- 4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1 .. **Iscrizioni**
del 21/02/2005 - Registro Particolare 1127 Registro Generale 3809 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 610/2005 del 03/02/2005 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- 4.2.2 .. **Iscrizioni**
del 23/06/2006 - Registro Particolare 4104 Registro Generale 16842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2291/2006 del 08/06/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- 4.2.3 .. **Pignoramenti:**
del 05/03/2009 - Registro Particolare 4856 Registro Generale 5838 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 245/2009 del 05/02/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 4.2.4 .. **Altri oneri:** Nessuno+-

4.3 >>Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

Non sono state riscontrate difformità: Per i cespiti pignorati, oggetto di esecuzione immobiliare, in ordine alla conformità urbanistica-edilizia è da rilevare che l'immobile, ricade secondo le previsioni del Piano Regolatore vigente del Comune di Agrigento, ricade in **ZONA E1 - ZONE AGRICOLE CONDUZIONE DEL FONDO** in forza del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giusto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011".

E' stato possibile visionare il PRG vigente e richiedere quanto necessario al fine di accertare la conformità urbanistica degli immobili su richiamati, a mezzo interfaccia informatica, a cura del sistema informatico territoriale regionale – Nodo Comunale – Agrigento, del geoportale presente all'indirizzo web: <http://www.comune.agrigento.sitr.it/geoportale/gfmaplet/>. (Cfr. All. 9 – CDU)

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico, relativamente al cespite appreso alla procedura esecutiva, con nota del 14/05/2018 n. prot. 2181 il Comune di Agrigento attesta che: gli atti presenti presso l'U.T.C. di Agrigento (Ag) sezione condono edilizio, è presente un istanza di sanatoria edilizia I. 724/94 presentata in data 27/03/1995 e assunta al protocollo generale n. 15940 e con pos. N. 1879 a nome di [REDACTED] nato il [REDACTED] per l'immobile sito in territorio di Agrigento c/da Busone in catasto foglio 41 part. 165. Da conteggi effettuati, in termini di oblazione abus. Edil. Risultano da versare ancora e a saldo le somme di circa € 6.500,00 ed in termini di oneri concessori le somme di circa € 5.750,00.

(ALL. 8 Documentazione U.T.C. Agrigento)

Conformità catastale:

4.3.2 Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e da quanto rilevato in sede di verifica metrico dimensionale, per l'unità immobiliare al piano terra e primo, non si sono rilevate delle difformità catastali.

(Cfr. All. 4- Scheda catastale)

5. Altre informazioni per l'acquirente:

>>> Spese ordinarie annue di gestione condominiale e di manutenzione dell'immobile: Dalle informazioni assunte direttamente dall'esecutato per la gestione della gestione condominiale ammontano ad euro.....	<i>nessuna</i>
>>> Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:.....	<i>nessuna</i>
>>> Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:.....	<i>nessuna</i>
>>> Cause in corso:.....	<i>nessuna</i>
>>> Atti ablativi P.A.:.....	<i>Nessuno</i>

6. Attuali e precedenti proprietari:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile descritto ai punti precedenti, risulta appartenere a Sigg.:

>> [REDACTED]
>> [REDACTED]

Proprietà 1/2

Atto di compravendita del 03/02/1975 rogato dal Notaio Antonino Marsala di Raffadali trascritto ai nn. 24754/16.154;

(Cfr. All. 6 - Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari:

>> [REDACTED] nato a Raffadali il [REDACTED]

(Cfr. All. 6 - Titolo di proprietà)

7. Pratiche edilizie collegate:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico, relativamente al cespite appreso alla procedura esecutiva, con nota del 14/05/2018 n. prot. 2181 il Comune di Agrigento attesta che: gli atti presenti presso l'U.T.C. di Agrigento (Ag) sezione condono edilizio, è presente un'istanza di sanatoria edilizia I. 724/94 presentata in data 27/03/1995 e assunta al protocollo generale n. 15940 e con pos. N. 1879 a nome di [REDACTED] nato il [REDACTED] per l'immobile sito in territorio di Agrigento c/da Busone in catasto foglio 41 part. 165. Da conteggi effettuati, in termini di oblazione abus. Edil. Risultano da versare ancora e a saldo le somme di circa € 6.500,00 ed in termini di oneri concessori le somme di circa € 5.750,00. Oltre le spese tecniche per la definizione della pratica ammontanti a circa € 4.500,00

Cfr. All. 7 – Nota del Comune di Agrigento)

8. Consistenza e descrizione del Lotto:

Come detto, il giudizio di stima in questione, interessa la intera quota di 1000/1000, relativamente ad una unità immobiliare a piano terra e primo, sito in Agrigento, nella c/da busone. Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norma tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, O.M.I..

Si adopererà pertanto, il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dalla norma UNI 10750, che tiene conto e prende a riferimento, le:

- Superfici coperte calpestabili;
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati, giardini etc...;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc....

Nel panorama immobiliare italiano, le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca) suggeriscono dei coefficienti di ponderazione, esplicitati in riferimento al mercato locale e specializzati in riferimento alla tipologia e destinazione dell'immobile, che vengono rappresentati nella tabella seguente :

Coefficienti di ponderazione	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,20-0,30
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
- Giardini e spiazzi	0,03-0,05
- vialetti e sistemazioni	0,10
Pertinenze/Accessori	Variabile
- Garage autorimessa coperti	0,75

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla scorta delle planimetrie elaborate dai rilievi metrico/dimensionali eseguiti ai fini dell'accertamento, nonché dai riscontri fotografici dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione. Pertanto si è calcolata la superficie commerciale complessiva da porre a base di calcolo e valutazione, tenendo conto dell'articolazione distributiva dettagliata nella tabella seguente.

8.1 >>> Cespite A: Fabbricato commerciale

TABELLA 1 – Calcolo della superficie Commerciale					
		Superfici			
Locali principali		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
PT°	W.C. Anti W.c.	7,55			7,55
PT°	1 – Officina	16,66			16,66
PT°	2 – Deposito merce	8,77			8,77
PT°	3 – Esposizione e vend.	31,65			31,65
PT°	4 – Uffici	14,01			14,01
PT°	5 – Uffici	15,72			15,72
PT°	W.c.	5,95			5,95
PT°	6 – Uffici	23,16			23,16
PT°	7 – Ricovero operai	11,59			11,59
PT°	8 – Ricovero operai	11,64			11,64
PI°	9 – Tettoia dep. merci	40,92		0,35	14,32
PT°	10 – Porticato	124,85		0,20	24,97
PT°	11 - Tettoia coperta	157,31	186,60	0,35	55,05
PT°	Spiazzale part. 233		3.375,89	0,05	168,79
		469,76			
	TOTALE		4.960,38	Var.	449,76
TOTALE Superficie commerciale mq.					449,76

Riepilogo Tabella superfici locali:						
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione	condizioni
Locali principali e accessori diretti	146,7		1,00	186,60	buona	Scarse
Balconi/verande	198,23		0,35	69,40	"	"
Porticato	124,85		0,20	24,97		
Aree scoperte		3.375,89	0,05	168,79		
	Totale Superficie commerciale			449,76		

>>> Caratteristiche costruttive degli immobili:**□ Caratteristiche strutturali:**

- **Fondazioni:** tipologia: dirette in opera in c.a. – condizioni: mediocre
- **Strutture verticali:** tipologia: muratura – condizioni: mediocre.
- **Solai:** tipologia: latero cemento in opera – condizioni: buone.
- **Scale:** tipologia: nessuna – condizioni: -
- **Balconi:** -
- **Copertura:** piana – condizioni: mediocre

□ Componenti edilizie:

- *Infissi esterni* in alluminio. – condizioni: scarse.
- *portoni di ingresso:* in ferro – condizioni: buone.
- *Serramenti interni:* -.
- *Pareti esterne:* materiale: in muratura parzialmente intonacato– condizioni: scarse.
- *Pavimenti interni:* materiale: scaglie di graniglia –condizioni: buone.
- *Tramezzature interne:* forati – condizioni: mediocri.
- *Scala interna:* -

□ Caratteristiche impianti:

- *Ascensore:* tipologia: assente
- *Antenna:* -.
- *Elettrico* tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220 V; condizioni: scarse, privo di conformità:
- *Citofonico:* -
- *Gas:* -
- *Fognatura:* tipologia: nessuna, rete di smaltimento: nessuno, recapito: fossa imof, condizioni: non ispezionabile.
- *Idrico:* tipologia: sottotraccia, cisterna
- *Riscaldamento* tipologia: -.
- *Telefonico:* -
-

9. Valutazione complessiva del Lotto:

9.1 Criterio di stima adottato:

Nel nostro caso, trattandosi di immobile urbano che ha caratteristiche di finiture interne discrete, ubicato in una zona periferica del centro storico e popolare della cittadina di Agrigento, il grado di appetibilità da parte del mercato risulta abbastanza medio/scasso.

A tal uopo si è proceduto dapprima, nel ricercare i più probabili valori attribuiti a beni simili ai fabbricati in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori in una libera contrattazione.

Nella fattispecie, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile, col metodo sintetico o del confronto, con in riferimento al parametro superficie, che si esplica attraverso due fasi:

- ① Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi
- ② Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Si sono eseguite una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, richiedendo informazioni presso le agenzie immobiliari e gli operatori di settore, operanti sul territorio.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i locali ad uso abitazione, con le vocazioni e suscettività tipo il nostro, è il metro quadrato commerciale.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Sia la buona posizione rispetto al centro della città, sia la tipologia, contribuiscono alla affermazione del grado di appetibilità, di converso anche lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni ne conferma l'interesse.

Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare, e dalla specializzazione degli stessi per la categoria degli immobili e della zona immobiliare omogenea in oggetto è risultato che un prezzo medio unitario oscillante tra **300,00 €/mq – 500,00 €/mq.** a seconda del grado di rifinitura e conservazione delle componenti edilizie e di finitura.

Nel nostro caso, trattandosi di immobile con grado di rifinitura interno discreto, da anni in disuso e compromesso in alcune parti strutturali e impiastiche, considerata la attuale situazione del mercato immobiliare, in netta flessione, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a: **400,00 €/mq.**

9.2 Fonti di informazione:

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti sul territorio.

9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

Immobili	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
Cespite A. Piena proprietà di un fabbricato commerciale adibita a magazzino (terra e primo) con annesso spazio antistante sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella c\da Busone, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 41, part. 233, Cat. D/8, r.c. di € 3.774,00.	449,76	€ 550,00	€ 247.368,00	€ 247.368,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

>>> Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	37.105,20
>>> Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
>>> Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
>>> Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti ed opere di riparazione		Nessuna
>>> Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€	16.750,00

9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'intera quota di 1000/1000 di proprietà degli immobili costituenti il lotto al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 193.512,80**

10. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto: Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta della proprietà dell'unità immobiliare di cui al punto A) , costituente il lotto, al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, e per la intera quota di diritto pari a 1000/1000 in capo agli esecutati [REDACTED] risulta essere pari ad € 193.512,80 in cifra tonda corrisponde a **€ 193.500,00** (diconsi euro Centonovantatremilaecinquento/00).

Agrigento, li 18 Maggio 2018



 I.C.T.U.

 Arch. Domenico Gueli