

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2016 del R.G.E.

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE LOTTO N. 2



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Agrigento (AG) - via dell'Amicizia n. 12</b> .....	5
Lotto 2.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	16
Elenco Allegati.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2016 del R.G.E.....	24
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.357,85</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Agrigento (AG) - via dell'Amicizia n. 12</b> .....	25



## INCARICO

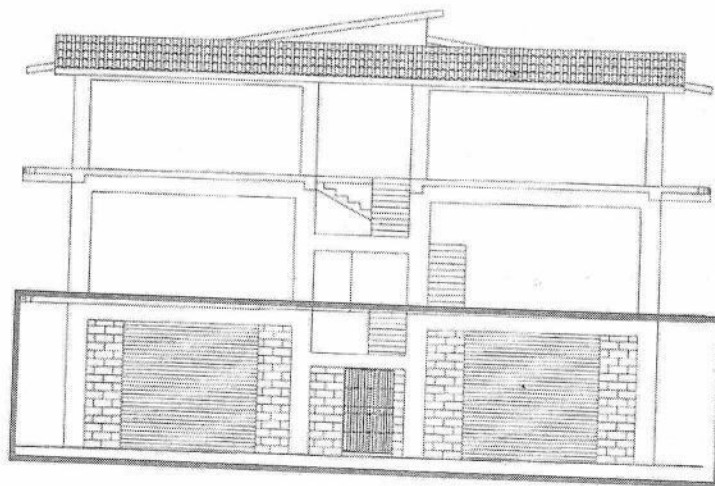
All'udienza del 31/05/2017, il sottoscritto Arch. Lazzaro Alfonso, con studio in Via Imera, 179 - 92100 - Agrigento (AG), e\_mail alfonso.lazzaro@libero.it, PEC alfonso.lazzaro1@archiworldpec.it, Tel. 338 1955331, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

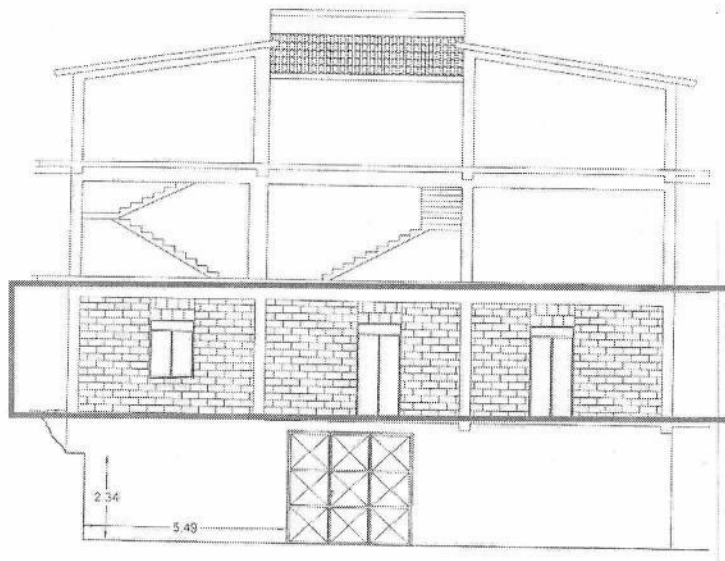
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Agrigento (AG) - via dell'Amicizia n. 12 (Coord. Geografiche: 33 S 376508.69, E 4130965.43)

Esso risultano inserito all'interno di un edificio di maggiori dimensioni, costituito da 4 elevazioni (di cui tre fuori terra ed uno seminterrato), occupando di fatto l'intera superficie del piano terra.



*Prospetto sud con evidenziato in rosso il subalterno 7 (ex sub. 4) lotto 2*





*Prospetto sud con evidenziato in  
rosso il subalterno 7 (ex sub. 4 - piano seminterrato) lotto 2*

L'istruttoria della perizia si è articolata in una prima fase di studio della documentazione acquisita telematicamente e dei successivi 7 sopralluoghi effettuati presso i luoghi oggetto di esecuzione (siti in Agrigento - via dell'amicizia n. 12 ) in data:

- sopralluogo n. 1 - 12.09.2017;
- sopralluogo n. 1 - 20.09.2017;
- sopralluogo n. 1 - 04.10.2017;
- sopralluogo n. 1 - 04.01.2018;
- sopralluogo n. 1 - 30.01.2018;
- sopralluogo n. 1 - 22.02.2019;
- sopralluogo n. 1 - 01.03.2019;

Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile visionare accuratamente i beni oggetto della presente perizia i quali sono stati rilevati sia dal punto di vista metrico che fotografico.




Oltre ai sopralluoghi di cui sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire specifici accertamenti presso il Comune e l'Agenzia delle Entrate (catasto) di Agrigento ritenute di fondamentale importanza ai fini del corretto espletamento dell'incarico ricevuto.






Eseguite le opportune ricerche e verifiche, essendo i beni oggetto di esecuzione dotati di accessi autonomi ed indipendenti, considerato che la zona in cui sorge l'edificio è caratterizzata da una scarsa richiesta di compravendita immobiliare, si è scelto di dividere codesti beni in due lotti in modo da renderli maggiormente appetibili e quindi facilitarne la vendita.



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AGRIGENTO (AG) - VIA DELL'AMICIZIA N. 12**


L'unità immobiliare oggetto del lotto n. 2, risulta insistere all'interno di un edificio di 4 elevazioni occupando, di fatto, l'intera superficie del piano Terra. Come sopra riportato, esso risulta censito nel N.C.E.U., del Comune di Agrigento, al foglio 129 particella 167 con il subalterno 7 (ex sub. 4) con destinazione d'uso catastale "appartamento di tipo civile (A/2)" ma, secondo quanto rilevato dall'analisi del modello "D" di cui alla L.R. 47/85, dal punto di vista urbanistico, per codesta unità, è stata inoltrata la richiesta di sanatoria edilizia con destinazione d'uso "magazzino C/2". L'accesso al bene avviene in modo diretto dal prospetto Ovest, da un'area comune a tutti i subalterni ovvero censita in sede di accatastamento come partita speciale (Bene Comune Non ) con i seguenti dati catastali foglio 129 particella 167 subalterno 1, che di fatto circonda l'intero edificio, e dal vano scala censito anch'esso come partita speciale (Bene Comune Non ) con i seguenti dati catastali foglio 129 particella 167 subalterno 2, comune ai subalterni: .

Allo stato attuale l'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, conformemente  d'uso catastale assegnata (A/2), con rifiniture di medio pregio costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, porte interne, infissi  di oscuranti (serrande in PVC) e dei necessari impianti elettrico e idrico . Gli impianti sono non conformi alle normative vigenti.

Secondo quanto potuto rilevare l'immobile presenta i seguenti dati metrici:

- Superficie Utile Calpestabile: 196,21 mq 
- Superficie non Residenziale (balconi): 41,88 mq 
- Superficie Commerciale: 220,97 mq

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti presso il bene oggetto di esecuzione (lotto 2 - sub. 7) è stato possibile accertare la non perfetta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto, ed una destinazione d'uso non conforme a quella urbanistica indicata in sede di richiesta di condono Edilizio.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Agrigento (AG) - via dell'Amicizia n. 12

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato censito nel N.C.E.U. al foglio 129 particella 167, di cui fa parte integrante l'immobile di cui al subalterno 7 (ex sub. 4 - piano terra), confina a:

- Nord con la particella 168 (aree di enti urbani e promiscui);
- Sud con la particella 148 (di proprietà sei sig.ri [REDACTED]);



- Est con la particella 67 (di proprietà [redacted])
  - Ovest con via/traversa dell'Amicizia;
- mentre l'immobile oggetto della procedura esecutiva, catastalmente identificato con il subalterno 7, internamente al lotto risulta confinante con le seguenti proprietà:
- sub. 1 B.C.N.C (corte) comune a tutti i subalterni;
  - sub. 2 B.C.N.C (vano scala) comune a tutti i subalterni (con esclusione del sub. 3 e del sub. 1);
  - sub. 3 magazzino al piano seminterrato di proprietà delle esecutate [redacted] e [redacted]
  - sub. 8 appartamento di proprietà delle esecutate [redacted]

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	196,22 mq	221,04 mq	0,50	110,52 mq	3,53 m	Terra
Balcone scoperto	41,88 mq	46,22 mq	0,40	18,49 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,91 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/10/2004	[redacted] 500/1000 [redacted] 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 129, Part. 167, Sub. 4 Categoria F4 Piano Terra
Dal 28/10/2004 al 10/06/2010	[redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 129, Part. 167, Sub. 4 Categoria F4 Piano Terra
Dal 10/06/2010 al 14/11/2015	[redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 129, Part. 167, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale totale 232 mq - escluse aree scoperte: 222 mq Rendita € 526,79 Piano Terra

I titolari Catastali corrispondono con quelli reali.





**DATI CATASTALI**



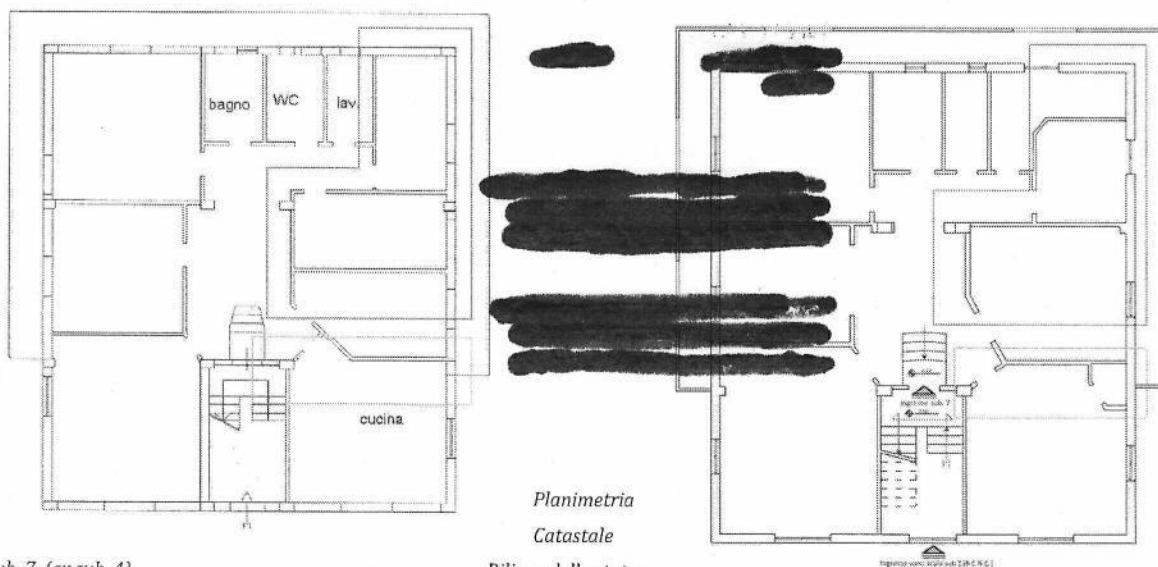
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zon a Cen s.	Catego ria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
[redacted]	1	[redacted]	[redacted]	1	A2	2	8,5 vani	232 mq mq	526,79 €	T	[redacted]
			Ex sub. 4								

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni nel vano cucina, in cui è stato creato un ripostiglio, ed un ampliato nel vano "lavanderia" occupando di fatto una porzione del vano adiacente.



Sub. 7 (ex sub. 4)  
di fatto (CTU) Sub. 7 (ex sub. 4)

Planimetria  
Catastale  
Rilievo dello stato

con indicazine delle difformità

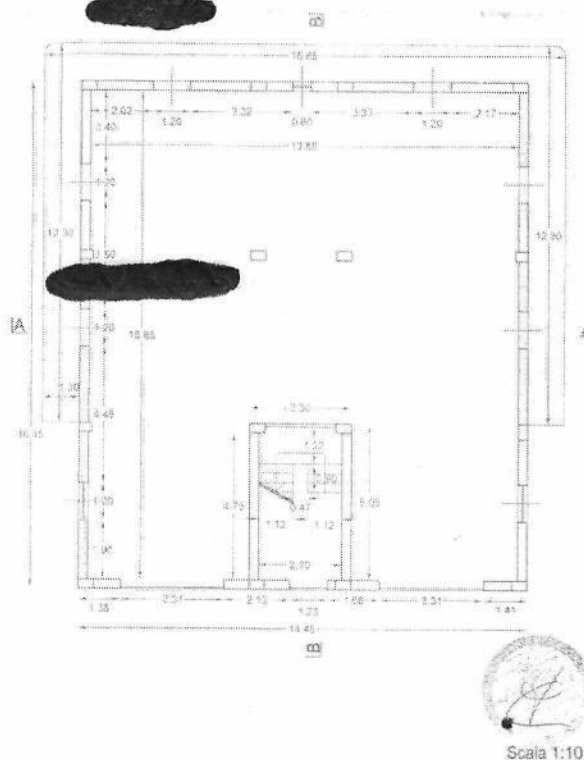




Dallo studio degli atti acquisiti presso il comune di Agrigento, facendo riferimento alla Sanatoria Edilizia (prot. n. 70226 del 18.10.1986 - pratica n. 8119) inerente l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare (sub. 7 - ex sub. 4), si evidenzia che lo stesso subaltero, derivante dalla soppressione del sub. 4, in data 10.06.2010, è stato oggetto di variazione catastale per ciò che riguarda la destinazione d'uso da "Magazzino/locale di deposito - C/2" ad "abitazione di tipo civile - A/2". In ragione di quanto sopra espresso, detto cambio di destinazione d'uso è da ritenersi, dal punto di vista urbanistico, illegittimo.

Pertanto, allo scopo di regolarizzare dal punto di vista catastale il subalterno 7 (ex sub. 4) rendendolo conforme al modello "D" della Sanatoria Edilizia (prot. n. 70226 del 18.10.1986 - pratica n. 8119) ed alla documentazione grafica in atti presso il comune di Agrigento, si ritiene necessario eseguire una nuova pratica catastale DOCFA allo scopo di ricondurre il bene da "abitazione di tipo civile - A/2" a "magazzino/locale di deposito C/2".

Quanto sopra detto presuppone, ovviamente, la modifica della distribuzione interna dell'unità immobiliare mediante la demolizione dei tramezzi interni al fine di rendere la planimetria dello stato di fatto conforme a quella in possesso del Comune di Agrigento.



Planimetria Sub. 7 - Sanatoria Edilizia



I relativi costi, complessivamente pari ad Euro 650,00 (comprese spese pari ad Euro 50,00), saranno detratti dall'importo a base d'asta del bene alla voce: "Regolarizzazione Catastale sub. 7".

Altri costi pari ad Euro 15.758,50, comprensivi di: Oblazione per abusivismo Edilizio ed Oneri consessori, con relativi interessi calcolati fino al 14.05.2019, saranno detratti dal costo di stima a base d'asta.

### PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Agrigento il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risultano entrambe residenti nello stesso comune ed in particolare: la Sig.ra [redacted] in via/Traversa [redacted] e la Sig.ra [redacted] (località villaggio Mosè).

Si precisa che il pignoramento immobiliare promosso da [redacted] fa riferimento al subalterno 4 il quale all'epoca del pignoramento immobiliare era già stato soppresso generando di fatto l'attuale subalterno 7.

### PATTI

---

L'unità immobiliare (sub. 7) risulta in uso all'esecutata [redacted] conformemente alla categoria catastale (A/2) in virtù del cambio di destinazione d'uso dell'unità, da "magazzino C/2 ad appartamento di tipo civile A/2", eseguito, dal punto di vista urbanistico, illegittimamente. Non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

---

Allo stato attuale l'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, conformemente alla destinazione d'uso catastale assegnata (A/2) ed in difformità alla destinazione d'uso indicate nella richiesta di condono edilizio (magazzino-locale di deposito C/2), con rifiniture di medio pregio costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, porte interne, infissi in ferro ed oscuranti in PVC (serreande) e dotato dei necessari impianti elettrico ed idrico "funzionanti" sottotraccia ed ambienti di idonee dimensioni conformi alle normative vigenti in materia di comfort



abitativo.

Secondo quanto potuto rilevare in occasione dei sopralluoghi eseguiti, finalizzati alla conoscenza diretta del bene ivi comprese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'immobile presenta i seguenti dati metrici:

- Superficie Utile Calpestabile: 196,21 mq
- Superficie non Residenziale (balconi): 41.88 mq
- Superficie Commerciale: 220,97 mq

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato (sub. 7) risulta inserito in un contesto condominiale aventi come parti comuni le seguenti aree:

- sub. 2 B.C.N.C, vano scala, comune ai subalterni 7, 8 e 6
- sub. 1 B.C.N.C, corte/giardino, comune ai subalterni 3, 7, 8 e 6.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato (sub. 7) sottoposto all'esame visivo, si presenta in discreto stato di conservazione.

Esso risulta dotato di impianto elettrico, alla data di sopralluogo, funzionante ma non è stato possibile appurare, poichè sottotraccia, l'esatta rispondenza alla regola dell'arte ovvero alle normative attualmente vigenti per ciò che riguarda la conformità.

- Fondazioni: Travi rovesce;
- Esposizione: Trattasi di edificio isolato insistente su terreno di pertinenza concesso al sub. 1;
- Strutture Portante: Calcestruzzo di cemento armato;
- Copertura edificio: a falde;
- Manto di copertura: Tegole;



- Pareti esterne: I rompagnì sono costituiti da laterizi forati privi di strato di finitura esterna;
- Pareti: il locale, configurandosi come unico ambiente, risulta privo di tramezzatura interne;
- Infissi: in ferro;
- Volte: nessuna;
- Scale: nessuna;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, non verificabile la corrispondenza alle normative vigenti;
- Impianto idrico: sottotraccia e quindi non verificabile l'eventuale corrispondenza alle normative vigenti;
- Dotazioni condominiali: l'immobile risulta dotato di giardino comune a tutti i subalterni insistenti su di esso.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, compatibilmente alla destinazione d'uso catastale (C/2) ma non urbanistica, dalla esecutata [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] - via [redacted] C.F. [redacted]

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1977	[redacted] proprietaria per 1000/1000 (acquisto terreno) Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco D'Angelo	25/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/10/2004 al 02/05/2019	[redacted] proprietaria per 1/2 dell'itero sub. 7 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cancelleria Fallimentare Tribunale di Agrigento	25/10/2004		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 19/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione in usufrutto  
Iscritto a Agrigento il 26/01/2007  
Reg. gen. 2756 - Reg. part. 530  
Quota: sub. 3 e sub. 4 foglio 129 particella 167  
Importo: [REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Dott. Giuseppe Fanara  
Data: 24/01/2007  
N° repertorio: 27587  
N° raccolta: 9793
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 20/07/2010  
Iscritto a Agrigento il 12/04/2011  
Reg. gen. 8087 - Reg. part. 1019  
Quota: 1/2 foglio 167 sub. 3 e sub. 8  
Importo: [REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73  
Iscritto a Agrigento il 24/11/2011  
Reg. gen. 1619 - Reg. part. 120  
Quota: piena proprietà sub. 3-6-7 e 8 del foglio 129 particella 129



Importo: [redacted]  
A favore di [redacted]  
Contro [redacted]

- **Ipoteca Giudiziale del 5/03/2011 Tribunale di Bologna** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 09/04/2013  
Reg. gen. 6991 - Reg. part. 321  
Quota: 1/2 sub. 3, 6, 7, 8 del foglio 129 particella 167  
Importo: [redacted]  
A favore di [redacted]  
Contro [redacted]

**Trascrizioni**

- **Atto Compravendita**  
Trascritto a Agrigento il 26/10/1977  
Reg. gen. 16764 - Reg. part. 15468  
A favore di [redacted]  
Contro [redacted]
- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Agrigento il 22/11/2010  
Reg. gen. 26292 - Reg. part. 20163  
Quota: 1/2 sub. 7 - foglio 129 particella 167  
A favore di [redacted]  
Contro [redacted]
- **Atto Esecutivo Cautelare**  
Trascritto a verbale di Pignoramento Immobili il 11/01/2017  
Reg. gen. 544 - Reg. part. 476  
Quota: 1000/1000 sub. 3 e sub. 4 del foglio 129 particella 167  
A favore [redacted]  
Contro [redacted]

[redacted]

[redacted]



## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto in data 22.02.2019 il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Agrigento e rilasciato il 05.07.2019

In atto le previsioni del P.R.G. del Comune di Agrigento, approvato con *D.D.G. n. 1106 del 28.10.2009 per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e successive modifiche ed integrazioni, individua la particella nella sottozona **E1 Zone Agricole per la conduzione del fondo.***

La regolarizzazione urbanistica del Subalterno 7 (ex sub. 4), è subordinata, come da istanza di condono presentata ai sensi della L.R. 47/85 (prot. n. 70226 del 18.10.1986 - pratica n. 8119), alla regolarizzazione dell'intero complesso immobiliare e non per singole unità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio risulta edificato in assenza di regolare provvedimento autorizzativo rilasciato dagli organi preposti del Comune di Agrigento. Con protocollo n. 70226 del 18/10/1980 l'esecutata sig.ra [REDACTED] protocollava, ai sensi della L.R. 47/85, istanza di condono edilizio (n. pratica sanatoria 8119) la quale, alla data odierna, risulta non definitiva. Secondo quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo e dai documenti acquisiti presso il comune di Agrigento il subalterno 7 (ex sub. 4), oggetto della procedura esecutiva, alla data odierna, non risulta conforme, sia dal punto di vista planimetrico che urbanistico (vedasi modello "D") alla documentazione in possesso al comune di Agrigento ed alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) di Agrigento. In particolare si evidenzia, contrariamente a quanto riportato nel modello "D" della Sanatoria Edilizia che per il subalterno 7 (ex sub. 4) è stata richiesta la regolarizzazione urbanistica con destinazione d'uso "magazzino/locale di deposito - C/2". In ragione di quanto sopra espresso la variazione interna del locale ad uso "abitazione - A/2", mediante pratica catastale DOCFA, risulta illegittima. Allo scopo di regolarizzare dal punto di vista urbanistico tale difformità, si ritiene opportuno definire preliminarmente la Sanatoria Edilizia riconducendo il bene (sub. 7), sia dal punto di vista planimetrico che della destinazione d'uso, esattamente nelle condizioni indicate nella documentazione grafica allegata alla richiesta di sanatoria. Quanto detto comporta la demolizione delle tramezzature interne e la variazione catastale sia per diversa distribuzione degli spazi interni che per il cambio di destinazione d'uso dell'unità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data odierna non risultano vincoli ed oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato locale. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'indagine di mercato eseguita dallo scrivente, mediante l'ausilio di operatori immobiliari, volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In relazione a quanto sopra espresso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

### LOTTO 2

---

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Agrigento (AG) - via dell'Amicizia n. 12

L'unità immobiliare oggetto del lotto n. 2, risulta insistere all'interno di un edificio di 4 elevazioni occupando, di fatto, l'intera superficie del piano Terra. Come sopra riportato, esso risulta censito nel N.C.E.U., del Comune di Agrigento, al foglio 129 particella 167 con il subalterno 7 (ex sub. 4) e con destinazione d'uso catastale "appartamento di tipo civile" (A/2) ma, secondo i modelli di cui alla legge 47/85, dal punto di vista urbanistico risulta "magazzino C/2". L'accesso al bene avviene in modo diretto, dal prospetto Nord, da un'area comune a tutti i subalterni ovvero censita in sede di accatastamento come partita speciale (Bene Comune Non Censibile - corte) con i seguenti dati catastali foglio 129 particella 167 subalterno 1, che di fatto circonda l'intero edificio e dal vano scala censito anch'esso come partita speciale (Bene Comune Non Censibile) con i seguenti dati catastali foglio 129 particella 167 subalterno 2, comune ai subalterni: 7, 8 e 6. Allo stato attuale l'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, conformemente alla destinazione d'uso catastale assegnata (A/2), con rifiniture di medio pregio costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, porte interne, infissi in ferro ed in PVC dotati di oscuranti (serrande in PVC) e dotato dei necessari impianti elettrico e idrico "funzionanti", presumibilmente non conforme alle normative vigenti. Secondo quanto potuto rilevare l'immobile presenta i seguenti dati metrici: •Superficie Utile Calpestable: 196,21 mq •Superficie non Residenziale (balconi): 41.88 mq •Superficie Commerciale: 220,97 mq. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti presso il bene oggetto di esecuzione (lotto 2 - sub. 7) è stato possibile accertare la non perfetta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto, ed una destinazione d'uso non conforme a quella urbanistica indicata in sede di richiesta di



condono Edilizio .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 167, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati. Viene quindi applicato il più probabile valore unitario acquisiti attraverso l'esperienza dello scrivente CTU e ricerche di mercato dirette mediante l'ausilio delle agenzie di compravendita locali alle quali sono state mostrete:

- la mappa del comune di Agrigento con l'individuazione dell'immobile;
- le foto degli interni e degli esterni del fabbricato;
- le planimetrie dello stato di fatto con i dati di superficie.

Le valutazioni sono da intendersi al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

1. Agenzia Immobiliare Castellana via Atenea - Agrigento  
Prezzo a corpo € 48.000,00
2. ~~Ag~~ Agenzia Immobiliare Progenius Via Dante - Agrigento  
Prezzo a corpo € 45.000,00;
3. Agenzia Immobiliare S. Angelo viale della vittori - Agrigento  
Prezzo a corpo € 55.000,00

Media aritmetica delle 3 valutazioni:  $148.000 \text{ €} / 3 = 49.333,33 \text{ €}$   
 $49.500,00 \text{ €} / \text{Sc } 141,91 \text{ mq} = 347,64 \text{ €/mq}^*$  Prezzo riferito al mq

\* arrotondato a 350,00 €/mq

### **Valore di stima del bene sub. 7 - lotto 2: € 49668,50**

Non è stato possibile eseguire la stime con l'ausilio dei dati OMI, forniti dall'agenzia delle entrate (catasto), poiché riferiti solo ed esclusivamente ad *abitazioni civili* e ad *abitazioni di tipo economico*. In relazione a quanto esposto, si è potuto stabilire un valore di mercato intermedio pari ad euro 350,00 per mq. Tale valore, rapportato alla superficie commerciale vendibile dell'appartamento, calcolata secondo la normativa UNI 10750, di seguito riportata, determineranno il valore cercato. Dall'importo totale sarà detratto l'importo della sanatoria comprensiva delle spese tecniche.

Norma UNI 10750

La superficie commerciale vendibile comprende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Il D.P.R. 138/98

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini. (in questo caso un buon criterio da tenere in considerazione è che la superficie considerata non deve superare 5 volte la superficie coperta, per la superficie eccedente si scenderà a un coefficienti di 2%)

Nello specifico

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e



locali destinati a funzioni complementari] di seguito sono riportate le modalità di computo. La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Agrigento (AG) - via dell'Amicizia n. 12	141,91 mq	350,00 €/mq	€ 49.668,50	100,00%	€ 49.668,50
Valore di stima:					€ 49.668,50

Valore di stima: € 49.668,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (vedasi attestazione rilasciata dal Comune di Agrigento con Prot. n. 2346 del 24.05.2019 - Allegato n. 2) <b>OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO</b>	7.727,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (vedasi attestazione rilasciata dal Comune di Agrigento con Prot. n. 2346 del 24.05.2019 - Allegato n. 2) <b>ONERI CONCESSORI</b>	8.031,50	€



Demolizione tramezzatura interna al fine di rendere l'unità immobiliare conforme agli elaborati tecnici allegati alla domanda di sanatoria Edilizia	4.902,15	€
Pratica catastale DOCFA per modifica spazi interni e cambio di destinazione d'uso (da abitazione di tipo civile A/2 a magazzino - locale di dep. C/2) - spese € 50,00	600,00	€
Spese pratica DOCFA per modifica spazi interni e cambio di destinazione d'uso	50,00	€
<b>TOTALE</b>	21.310,65	€

**Valore finale di stima: € 28.357,85**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 09/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lazzaro Alfonso

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 05/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Catastale terreno ed Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di Sanatoria (Prot. 70226 n. 18/10/1986)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Idoneità Statico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nullo Osta Vincolo Idrogeologico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione allo carico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Giurata allegata alla Sanatoria (Prot. 70226 del 18/10/1986)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati Tecnici allegati alla Sanatoria (Prot. 70226 del 18/10/1986)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Residenza Esecutive
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali di sopralluogo



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Sub. 7 (ex sub. 4) - Lotto 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Sub. 7 (ex Sub. 4) - Lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - Sub. 7 (ex Sub. 4) - Lotto 2
- ✓ N° 1 Computo metrico estimativo demolizione tramezzi.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Agrigento (AG) - via dell'Amicizia n. 12

L'unità immobiliare oggetto del lotto n. 2, risulta insistere all'interno di un edificio di 4 elevazioni occupando, di fatto, l'intera superficie del piano Terra. Come sopra riportato, esso risulta censito nel N.C.E.U., del Comune di Agrigento, al foglio 129 particella 167 con il subalterno 7 (ex sub. 4) e con destinazione d'uso catastale "appartamento di tipo civile" (A/2) ma, secondo i modelli di cui alla legge 47/85, dal punto di vista urbanistico risulta magazzino. L'accesso al bene avviene in modo diretto, dal prospetto Nord, da un'area comune a tutti i subalterni ovvero censita in sede di accatastamento come partita speciale (Bene Comune Non Censibile - corte) con i seguenti dati catastali foglio 129 particella 167 subalterno 1, che di fatto circonda l'intero edificio e dal vano scala censito anch'esso come partita speciale (Bene Comune Non Censibile) con i seguenti dati catastali foglio 129 particella 167 subalterno 2, comune ai subalterni: 7, 8 e 6. Allo stato attuale l'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, conformemente alla destinazione d'uso catastale assegnata (A/2), con rifiniture di medio pregio costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, porte interne, infissi in ferro ed in PVC dotati di oscuranti (serrande in PVC) e dotato dei necessari impianti elettrico e idrico "funzionanti", presumibilmente non conforme alle normative vigenti. Secondo quanto potuto rilevare l'immobile presenta i seguenti dati metrici:

- Superficie Utile Calpestable: 196,21 mq
- Superficie non Residenziale (balconi): 41,88 mq
- Altezza Utile Netta: 3,21 mt
- Superficie Commerciale: 220,97 mq
- Volume: Nel corso dei sopralluoghi eseguiti presso il bene oggetto di esecuzione (lotto 2 - sub. 7) è stato possibile accertare la non perfetta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto, ed una destinazione d'uso non conforme a quella urbanistica indicata in sede di richiesta di condono Edilizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 167, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto in data 22.02.2019 il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Agrigento e rilasciato il 05.07.2019.

In atto le previsioni del P.R.G. del Comune di Agrigento, approvato con D.D.G. n. 1106 del 28.10.2009 per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e successive modifiche ed integrazioni, individua la particella in cui insiste il fabbricato nella **sottozona E1 Zone Agricole per la conduzione del fondo**.

La regolarizzazione urbanistica del Subalterno 7 (ex sub. 4), è subordinata, come da istanza di





condono presentata ai sensi della L.R. 47/85, alla regolarizzazione dell'intero complesso immobiliare e non per singole unità.

**Prezzo base d'asta: € 28.357,85**





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGRIGENTO (AG) - VIA DELL'AMICIZIA N. 12**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 26/01/2007

Reg. gen. 2756 - Reg. part. 530

Importo: [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: Dott. [REDACTED]

Data: 24/01/2007

N° repertorio: 27587

N° raccolta: 9793

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AGRIGENTO (AG) - VIA DELL'AMICIZIA N. 12**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 26/01/2007

Reg. gen. 2756 - Reg. part. 530

Quota: sub. 3 e sub. 4 foglio 129 particella 167

Importo: [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: Dott. [REDACTED]

Data: 24/01/2007

N° repertorio: 27587

N° raccolta: 9793

