

TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2017

per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo [REDACTED]

166/2019

quota $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
Dott.ssa Federica BONSANGUE

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 1

TECNICO INCARICATO:
ING. VINCENZO GALLO

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,
e-mail: gallo.vincenzo@hotmail.it - pec: vincenzo.gallo@ingpec.eu

Esperto Stimatore: Ing. Vincenzo Gallo, n. 2033 Ordine Degli Ingegneri della provincia di Agrigento,
N. 909 dell' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento - via Porta Vecchia n. 2, 92028 Naro (AG), Cell. 320/6226744.



LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

LOTTO 1

QUOTA 1/1 PROPRIETA' MAGAZZINO SITO IN CANICATTI' (AG),
VIA ALCIDE DE GASPERI, N. 51, PIANO TERRA, COMPOSTO DA UN VANO ED ACCESSORI.
C.E. DI CANICATTI' FOGLIO 71 PARTICELLA 297 SUB 2 E 5.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella via Alcide De Gasperi, n. 51.
Posto in una zona residenziale/commerciale di Canicattì, è composto da un grande vano a piano terra dell'estensione complessiva di circa mq 274. L'accesso è consentito dalla sola porta-garage in ferro posta lungo la pubblica via (via Alcide De Gasperi, n. 51.), e fa parte di un complesso condominiale.
All'interno del vano, che si articola in due grandi ambienti si trovano ampi spazi per il deposito merci, e nella parte posteriore figura un piccolo ambiente, adibito a w.c, non riceventi né aria né luce dall'esterno.
La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato, la cui epoca di costruzione risulta intorno al 1978. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite e tinteggiate con colori neutri, mentre le finiture interne non sono di pregio e sono lasciate al degrado dell'umidità. L'intera pavimentazione è costituita da cemento.

Superficie Complessiva di circa mq 274.

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	71	297	2	1		C/2	3	150 m ²	165 m ²	€ 697,22
2	71	297	5	1		C/2	3	129 m ²	- m ²	€ 599,61

Immobili siti nel Comune di Canicattì via Alcide De Gasperi, n. 51

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nat. a [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000
2	nat. a [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000

Coerenze: a ovest, nord ed est con altre ditte; mentre a sud con la pubblica via Alcide De Gasperi, n. 51.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ricade nella periferia est di Canicattì (AG), nella via Alcide De Gasperi, n. 51 piano T. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "B₁" del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag), ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenza di collegamenti di facile fruizione visto che l'immobile si trova nelle vicinanze della stazione, e vicino a molteplici attività commerciali della cittadinanza.

Caratteristiche zona: Periferia residenziale e commerciale (a traffico sostenuto con parcheggio difficoltoso), presenta collegamenti viari di facile fruizione. Nelle immediate vicinanze si trovano diversi negozi di alimentari, ferramenta, bar ed uffici professionali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Attrazioni storiche: Monumenti della città, teatro sociale e chiese.

Collegamenti pubblici: superstrada 3 Km circa.

Esperto Stimatore: Ing. Vincenzo Gallo

Pag. 1 di 10



3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:
LIBERO.

*Note: Alla data del sopralluogo 22/01/2021 l'immobile risulta utilizzato come deposito di materiale tipografico.
L'accesso è stato consentito dall'avv. Flavia Di Rosa, nominato custode giudiziario della procedura con provvedimento del G.Es. Dott. Andrea Illuminati, datato 24/10/2017.*

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: **Nessuno**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione del 25/09/1996 Registro Particolare 1015 Registro Generale 16651 Pubblico ufficiale PRETORE AGRIGENTO - SEZ. CANICATTI' Repertorio 134/96 del 26/06/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 13 del 09/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI):
ANNOTAZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 13 Registro Generale 627 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2158/1547 del 03/12/2010 **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.**

Iscrizione del 02/01/2013 - Registro Particolare 4 Registro Generale 62 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2982/2012 del 06/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 08/11/2013 - Registro Particolare 16607 Registro Generale 20073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5910/2013 del 14/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2017, Registro Particolare 411 Registro Generale 460, Pubblico ufficiale a favore della [redacted] con sede a [redacted] e contro [redacted] nata a [redacted] TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 3316/2016 del 13/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Atto di pignoramento immobiliare del 21/11/2019 - Registro Particolare 16463 Registro Generale 19260 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 2506/2019 del 16/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00
- 5.2. Spese straordinarie di gestione immobile, € 0,00
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- 5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00
- 5.4. Dotazioni condominiali:
nessuno.
- 5.5. Vincoli condominiali:
Nessuno.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	na [redacted]	[redacted]	Proprietà 500/1000
2	na [redacted]	[redacted]	Proprietà 500/1000

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	71	297	2	1		C/2	3	150 m ²	165 m ²	€ 697,22
2	71	297	5	1		C/2	3	129 m ²	- m ²	€ 599,61

Immobili siti nel Comune di Canicatti via Alcide De Gasperi, n. 51

Note: i predetti immobili, sono pervenuti ai coniugi [redacted] per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, mediante l'atto di divisione dell'08/01/1997 ai rogiti del Notaio [redacted] repertorio n. 34686, atto che risulta trascritto il 15/01/1997 ai nn. 924/860, con il quale si scioglieva la comunione, con i sig.ri [redacted] Detta comunione si era generata, in forza dell'atto di compravendita del 28/03/1978 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio 1411, atto che risulta trascritto il 20/04/1978 ai nn. 6106/5562 da potere [redacted]

6.2. Precedenti proprietari:

6.2.1.

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	Proprietà 4/24
2	[redacted]	[redacted]	Proprietà 8/24
3	[redacted]	[redacted]	Proprietà 4/24
4	[redacted]	[redacted]	Proprietà 8/24

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1980 Voltura in atti dal 05/01/1990 Repertorio n.: 5878 Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: UR Sede: CANICATTI n: 5746 del 23/12/1980 (n. 9/1981).

6.2.2.

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	Proprietà 166/1000
2	[redacted]	[redacted]	Proprietà 166/1000
3	[redacted]	[redacted]	Proprietà 166/1000
4	[redacted]	[redacted]	Proprietà 166/1000
5	[redacted]	[redacted]	Proprietà 333/1000

Note: dall'impianto meccanografico del 30/06/1987



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Immobile costruito con Licenza Edilizia n. 10/1976 e rilasciata in data 08/03/1976 al sig. [REDACTED]

Note: successivamente con la concessione n. 34 del 1978 per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Canicattì [REDACTED] venivano autorizzate le sopraelevazioni a I° e II° piano su esistente piano terra.

7.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria dell'immobile per il sub 5. Il sub 2 occorre aggiornare parte della planimetria.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale magazzino, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella via Alcide De Gasperi, n. 51.
Posto in una zona residenziale/commerciale di Canicattì, è composto da un grande vano a piano terra dell'estensione complessiva di circa mq 274. L'accesso è consentito dalla sola porta-garage in ferro posta lungo la pubblica via (via Alcide De Gasperi, n. 51.), e fa parte di un complesso condominiale.
All'interno del vano, che si articola in due grandi ambienti si trovano ampi spazi per il deposito merci, e nella parte posteriore figura un piccolo ambiente, adibito a w.c, non riceventi né aria né luce dall'esterno.
La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato, la cui epoca di costruzione risulta intorno al 1978. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite e tinteggiate con colori neutri, mentre le finiture interne non sono di pregio e sono lasciate al degrado dell'umidità. L'intera pavimentazione è costituita da cemento.

Superficie Complessiva di circa mq 274.

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	71	297	2	1		C/2	3	150 m ²	165 m ²	€ 697,22
2	71	297	5	1		C/2	3	129 m ²	- m ²	€ 599,61

Immobili siti nel Comune di Canicattì via Alcide De Gasperi, n. 51

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000

Coerenze: a ovest, nord ed est con altre ditte; mentre a sud con la pubblica via Alcide De Gasperi, n. 51.

Confina:

est	particella 800
sud	Particella 297 altri sub
ovest	Via Alcide De Gasperi
nord	Via Sondrio

L'appartamento ha un'altezza interna utile variabile di 3,90 m.



Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade nella periferia est di Canicattì (AG), nella via Alcide De Gasperi, n. 51 piano T. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "B1" del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag), Coordinato con le modifiche operate con la delibera di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r. 71/1978 ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Norme Tecniche ed indici: *Zona B1 – Area Urbana consolidata.*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B1 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore è stabilito un volume massimo di mc. 1000;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;

- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 16,80;

- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda sub 5	129,00	1,00	129,00
	Sup. reale lorda sub 2	145,00	1,00	145,00
	Sup. reale lorda	70,00		274,00

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Opere verticali (strutture delle): materiale: conci di tufo e pilastri, condizioni: SCARSE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 22/01/2021.

Solai (strutture) tipologia: con orditura in travi di ferro a doppia T, condizioni: SUFFICIENTE.

Copertura (struttura della) tipologia: A falda, materiale: solaio, condizioni: MEDIOCRE.

Componenti edilizie:

Pavimentazione Interna: materiale: cemento, condizioni: SCARSE.

Portone di ingresso: tipologia: garage, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: SUFFICIENTI.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220W, condizioni: Scarso.

Note: L'impianto non è dotato di certificazione.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: MEDIOCRI.

Note: L'impianto non è dotato di certificazione.



STIMA

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Fonti di informazione

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

8.2. Valori Omi di riferimento

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Agrigento - 1° semestre 2020.
Periferica/TOTI-BARONE LOMBARDO-LIBERTA'-TRIESTE-DE AMICIS-BORSI-NAZIONALE - C. ALBERTO - DIAZ

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di localizzazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		350	500		1,2	1,7	
Magazzini	Normale	350	500	L	1,2	1,7	L
Negozi	Normale	1000	1600	L	4,5	7	L

8.3. OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

L'Agenzia delle Entrate ha attivato il nuovo servizio online "Consultazione Valori immobiliari dichiarati" per conoscere prezzi e altre info sulle transazioni. Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà:

Terziario commerciale Luglio 2020		Terziario commerciale Luglio 2020		Terziario commerciale Luglio 2020		Terziario commerciale Novembre 2020		Terziario commerciale Luglio 2020	
Categoria C6		Categoria C2		Categoria C2		Categoria C2		Categoria C2	
€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
35.500,00	61 m ²	20.410,00	38 m ²	33.550,00	73 m ²	30.064,00	56 m ²	-	- m ²
581 €/mq		537 €/mq		459 €/mq		536 €/mq		- €/mq	
Il prezzo medio delle compravendite dichiarate nelle transazioni immobiliari può essere stimato in: $(581+537+459+536)/4 = 530,00$ €/mq, tale valore non tiene conto dello stato di fatto degli immobili, dato che la consultazione è resa anonima.									
530,00 €/mq									

8.4. Criterio di Stima sintetico comparativo

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emero grafiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°), con riferimento ad immobili simili a quello in esame:

Magazzino con bagno per deposito/artigianale sito in Canicatti		Garage in vendita in via Pablo Picasso, sito in Canicatti		Garage in vendita in via Petrella, sito in Canicatti		Garage in vendita in via Vittorio Gassman, sito in Canicatti		Magazzini in vendita in via Petrella sito in Canicatti	
Condizioni Ottime		Condizione ottime		Condizioni medie		Condizioni medie		Condizioni scarse	
€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
64.800	81	25.000	30	50.000	83	69.000	120	40.000	91
800 €/mq		833 €/mq		602 €/mq		575 €/mq		439 €/mq	
Tenuto conto del prezzo medio delle indagini di mercato e quello corrispondente alle condizioni dell'immobile più simile, il prezzo medio può essere stimato in: $(800+833+602+575+439)/5 = 3.249/5 = 650,00$ €/mq, applicando il coefficiente di omogeneizzazione al valore medio anzi calcolato si ha:									
Ubicazione e intorno	tipologia	Utilizzo e dotazioni impiantistiche	Stato manutentivo	consistenza	Contrattazione ed attendibilità	Coefficiente Finale			
1	1	0.90	0.80*	1	0.85	0.612			
400,00 €/mq									



LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

* lo stato manutentivo del fabbricato rispetto al primo sopralluogo del 2017 risulta essere peggiorato, con infiltrazioni sia sul soffitto che alla base.

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta, con il valore ricavato al punto 8.4, che tiene conto delle condizioni dello stato di fatto in cui versa l'immobile.

In Ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 274,00 mq, determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{€ } 400,00/\text{mq} \times 274,00 \text{ mq} = \text{€ } 109.600,00$$

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino a uso commerciale	274,00 mq	€ 109.600,00	€ 109.600,00
- Valore Corpo:			€ 109.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore Complessivo intero:			€ 109.600,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1/1			€ 109.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino uso commerciale	274,00	€ 109.600,00	€ 109.600,00

8.5. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.440,00

Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:

Nessuno

8.6. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota pignorata di 1/1 del prezzo totale: (il lotto non è divisibile).

€ 93.000,00 c.t.

Agrigento, 10/03/2021

l'Esperto



Esperto Stimatore: Ing. Vincenzo Gallo

