

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

N. Gen. Rep. 284/2012

LOTTO N. 1

Giudice Dr.**SPANO' Domenica Maria**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219*  
*C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848*

*Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167*  
*Telefono: 092224215*  
*Cellulare:3386380480*  
*Fax: 092224215*

*e-mail: [palumbostudioimmobiliare@gmail.com](mailto:palumbostudioimmobiliare@gmail.com)*



**Beni in Licata -Ag- C.daSabuci Sperone  
Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente ad compendio immobiliare – sito in Comune di Licata -Ag- , c.daSabuci Sperone. Il compendio immobiliare, nella sua completezza, è costituito dal lotto di terreno e dal fabbricato industriale-Capannone (formato da un corpo principale adibito alla lavorazione e il corpo ufficio).

**Dati catastali del bene:**

Identificativo catastale:

Foglio 84, Particella 99, Subalterno 2, Contrada Sabuci Sperone n.SN,p.T, categoria D07, Rendita 4.568,00, Superficie 5980mq.

Intestati:

- ' proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con '  
- ' proprietà per 500/1000.  
- ' proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con '

Coerenze:

L'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento. Le proprietà risultano regolarmente censite; la planimetria dell'immobile pertinente al lotto, corrisponde con quella catastale depositata all'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio Servizi Catastali il 26/10/2016 e il mappale è stato aggiornato con protocollo 2016/125266 del 11/10/2016.

Confini catastali:

L'unità confina: a nord con la particella 18 di proprietà dei sig.ri  
ad ovest con la particella 58 di proprietà dei sig.ri  
, con la particella 57 di proprietà dei sig.ri  
con la particella 96, con la particella 55  
di proprietà della sig.ra con la particella 54 di  
proprietà , con la particella 22 di proprietà della  
sig.ra ad est con la particella 24 di proprietà dei  
sig.ri e a sud con  
la particella 49 di proprietà del sig. , i proprietari  
delle particelle sono quelli oggi riportati in catasto.

**Attestato di prestazione energetica:**

Ai fini dell'A.P.E., l'immobile è stato valutato e classificato trattando in maniera distinta le due zone adibite ad usi diversi (che formano il fabbricato industriale): quella della zona lavorazione, classificata in categoria E.8 e quella dell'ufficio, classificato nella categoria E.2. ( secondo il D.P.R. 412/93).

La zona lavorazione ha Classe Energetica "D" – Prestazione Energetica Globale 238,83 kWh/m<sup>2</sup>\*anno.

L'ufficio ha Classe Energetica "A4" – Prestazione Energetica Globale 183,56 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

• **DESCRIZIONE DEL BENE**



Il lotto ha forma regolare, giacitura pressoché pianeggiante in corrispondenza del fabbricato e del piazzale antistante ad esso, notevole pendenza del suolo tra l'area parcheggio e l'ingresso posto a sud del lotto.

Il confine sud è delimitato dal cancello mentre le altre tre linee di confine sono definite da paletti e rete metallica.

La parte del piazzale adibita a parcheggio e l'area adiacente al prospetto est è pavimentata con stabilizzato di fine granulometria; invece la disposizione delle altre aree residuali del capannone è poco curata, infatti la sistemazione a verde è carente, sono presenti alcune specie arboree come palme e ulivi, la maggior parte del terreno naturale è invaso da vegetazione spontanea.

Il capannone, pertinente al lotto, è costituito da un corpo principale e da un ampliamento adibito a ufficio. Il corpo principale utilizzato come officina-vetreria è a pianta rettangolare, e presenta le seguenti misure lorde esterne; pianta 20.00 x 25.00 m, altezza media calcolata dal piano di spiccato all'estradosso del solaio di copertura pari a 7.05 m. Per cui ha una superficie coperta pari a 500 mq ed un volume di 3.525,00 mc. La distribuzione interna è caratterizzata da un ampio locale, dove sono svolte tutte le operazioni relative alla lavorazione, da un piccolo vano adibito a ufficio e dal servizio igienico dotato di bagno e antibagno.

La struttura è formata da pilastri in c.a e travi a "Y" in cemento armato precompresso; la copertura è costituita da lastre curve in fibro\_cemento; la pavimentazione è del tipo in gomma posata a caldo. Le tamponature perimetrali sono in blocchi di tufo dello spessore di circa 40 cm, con intonacatura sia sulla facciata esterna che interna. Il portone d'ingresso si apre sul prospetto sud, tutti i prospetti sono rifiniti da un intonaco di color giallo eccetto il prospetto est che risulta privo di strato di finitura.

Il Locale adibito a ufficio posto in aderenza al prospetto sud del corpo principale, è a pianta rettangolare con dimensioni lorde pari a: pianta 5.03x7.00m, altezza media 3.58m. Lo stesso ha quindi una superficie pari a 35.21 mq e un volume di 126.05 mc. Il fabbricato ha una struttura intelaiata in legno lamellare, che poggia su un cordolo in c.a.; le pareti perimetrali sono in alluminio con vetro camera, la camera interna è ricoperta da una schermatura in alluminio orientabile; la pavimentazione è in laminato

- **STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE**

Sul bene oggetto di esecuzione immobiliare grava un contratto di affitto di azienda, stipulato il 16.09.2013 ai rogiti del Notaio Comparato di Licata Repertorio n.105.279 \_Raccolta n.18.229, tra l'esecutato "concedente" e il Sig.

" (amministratore unico e legale rappresentante della "affittuaria"; (Vedi schede contratto di affitto allegato).

- **PIGNORAMENTI**

Dal riscontro della certificazione ipocatastale, allegata al fascicolo procedurale, nel ventennio precedente l'atto di pignoramento, si rivela quanto segue:

\*1 Ipoteca volontaria iscritta ai nn.29539/3976 il 25/11/2009, nascente da atto di apertura credito in Notaio Giuseppe Sarzana, rep.n.



27787/12412 del 24/11/2009 a favore della Banca Popolare Sant' Angelo, contro: ( ) per la quota 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, e per la quota 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 \_ per la quota 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 \_ e \_ per la quota 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2; con montante di euro 40.000,00 a garanzia di un capitale di euro 20.000,00 sopra l'unità n.1\_ censita al N.C.T al foglio 84\_ particella 54 e per l'unità n.2\_ censita nel N.C.E.U al foglio 84-particella 99;

\*2 Ipoteca volontaria iscritta ai nn.29977/4026 il 30/11/2009, nascente da atto di mutuo fondiario in Notaio Giuseppe Sarzana, rep.n. 27786/12411 del 24/11/2009 a favore della Banca Popolare Sant' Angelo, contro: ( ) per la quota 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, e per la quota 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 \_ per la quota 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 \_ e \_ per la quota 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2; con montante di euro 200.000,00 a garanzia di un capitale di euro 100.000,00 sopra unità negoziale n.1\_ censita al N.C.T al foglio 84\_ particella 54 e l'unità n.2\_ censita nel N.C.E.U al foglio 84-particella 99;

\*3 Ipoteca giudiziale, iscritta ai nn. 14794/989 il 19/07/2012 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Roma il 21/09/2011, Rep.n. 17999, a favore di Unicredit Leasing S.p.a contro: ( ) per la quota 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, e per la quota 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2, con montante di euro 90.000,00 a garanzia di un capitale di euro 67.291,40 sopra unità negoziale n.1\_ censita nel N.C.E.U al foglio 84-particella 99; unità negoziale n.2 censita al N.C.T al foglio 84\_ particella 54 .

\*4 Verbale di pignoramento, trascritto ai nn. 4620/3902 l'01/03/2013 nascente da provvedimento degli Ufficiali Giudiziari di Agrigento, Rep.n.2424 del 21/12/2012 , a favore di Unicredit Leasing S.p.a contro: ( ) per la quota 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, e per la quota 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.2, sopra unità negoziale n.1\_ censita nel N.C.E.U al foglio 84-particella 99; unità negoziale n.2 censita al N.C.T al foglio 84\_ particella 54 .

• **PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA**  
(Cft Fascicolo Regolarità Edilizia e Urbanistica)

- Il Comune di Licata rilasciò ai signori ( ) concessione edilizia N.45 del 29\_05\_1991 inerente il progetto del capannone da adibire a laboratorio artigianato per la lavorazione del vetro da edificare in C.daSabuci\_Safarella agro Licata.
- Il Comune di Licata rilasciò al signor ( ) Concessione Edilizia N.47 del 29\_04\_2003 inerente la ristrutturazione e completamento di opere di cui alla concessione edilizia n. 45/91 di un edificio destinato alla lavorazione del vetro in C.daSabuciSafarella.
- Il comune rilasciò D.I.A. con protocollo n. 24727 del 15/05/2013 alla ditta ( ) per la realizzazione di un fabbricato da destinare a locale esposizione composto da un piano terra con copertura a tetto inclinato da affiancare ad un edificio esistente.



Dal raffronto dei dati ricavati durante le operazioni peritali con gli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie e alla DIA di cui sopra è stato possibile verificare quanto segue:

1. Che lo stato di fatto del corpo principale rispettata "in linea generale" le misure indicate nel Progetto, in conformità alla Concessione Edilizia N.47 del 29\_04\_2003; eccetto lievi modifiche sul prospetto nord e sulla dimensione del vano ufficio interno.

2. Che lo stato di fatto del locale adibito a ufficio rispettata in linea di massima le misure indicate nel Progetto, in conformità alla D.I.A. protocollo n. 24727 del 15/05/2013; eccetto la diversa destinazione d'uso

La diversa utilizzazione del manufatto realizzato con D.I.A. registrata in entrata al prot. n° 24727 del 15\_02\_2013, da locale esposizione previsto in progetto a locale ufficio, non comporta l'assegnazione dell'immobile ad una diversa categoria funzionale secondo quanto disposto dall'art. 23 ter D.P.R. 380/01.

Le opere descritte al punto 1 e 2 nel complesso rientrano nella casistica degli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo la definizione data dall'art.20 lett.D della L.R. n°71/78 possono essere suscettibili di sanatoria, secondo le modalità previste dalla Nota del Comune di Licata del 13.04.2016 prot. 22174, (cfr allegato perizia generale).

- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

**6.1 Criterio di Stima**

Sintetico\_ Comparativa

**6.2 Criterio di Stima**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Licata, Conoscenza del Territorio.

**6.3 Valutazione**

Valore dell'immobile per la quota 500/1000 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**468.957,32 €** in lettere diconsi euro

**(quattrocentosessantottomilanovecentocinquantasette /32)**

**Cfr Relazione Generale del Lotto**

Agrigento,

il perito  
Geom. Pasquale PALUMBO

