

# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

## Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 28/2021 R. G.  
PROMOSSA DA

Contro

## CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Elaborati	<p>TECNICO INCARICATO:</p> <p><b>Ing. Maddalena Vicari</b> C.F. VCRMDL82S50E57RQ</p> <p>Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A2107</p> <p>Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento</p> <p>Con Studio in Licata via G. di Vittorio n. 46 Tel. 3735193569</p> <p>Email: maddavicari@yahoo.it Pec: maddalena.vicari@ingpec.eu</p>
<b>Perizia con integrazioni</b>	

Giudice

**Dott.ssa F. Bonsangue**

---



---

## Sommario

1	PREMESSA .....	3
2	Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ....	3
3	QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali .....	4
3.1	Diritto reale pignorato .....	4
3.2	Bene oggetto del pignoramento – dati catastali .....	4
3.3	Formazione del lotto .....	5
4	QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	7
4.1	Individuazione del bene oggetto della vendita .....	7
4.2	Descrizione materiale del lotto unico .....	8
4.3	Millesimi di parti comuni .....	18
4.4	Calcolo della superficie commerciale .....	19
4.5	Descrizione del segmento di mercato interessato .....	20
5	QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato. ....	20
5.1	Ricostruzione della storia catastale del bene .....	20
5.2	Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento .....	21
5.3	Variazioni dati identificativi .....	22
5.4	Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale .....	22
6	QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene. ....	24
7	QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto unico e dei beni mobili .....	24
8	QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	24
8.1	Attuale proprietario sub 20 part. 588 .....	24
8.2	Precedenti proprietari sub 20 (ex sub 18 part. 262) .....	25
8.3	Attuale proprietario sub 21 part. 588 .....	25
8.5	Precedenti proprietari sub 21 (ex sub 501 part. 262) .....	25



9	QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri .....	25
9.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....	25
9.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. ....	26
9.3	Servitù a favore degli immobili .....	26
10	QUESITO N. 8 –Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	27
11	QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	27
12	QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato ... di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità. ....	27
12.1	Certificato di destinazione Urbanistica .....	30
13	QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su .....	
	eventuali procedimenti in corso .....	30
13.1	Spese di gestione .....	30
13.2	Eventuali procedimenti in corso .....	30
14	QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni .....	30
14.1	Beni immobili - Criterio di stima .....	30
14.2	Stima degli immobili .....	31
14.3	Adeguamenti e correzioni di stima .....	32
14.4	Prezzo a base d'asta del lotto .....	32
14.5	Stima dei beni mobili .....	33
15	QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili .....	
	pignorati per la sola quota. ....	33
	Allegati.....	34



## 1 **PREMESSA**

Con ordinanza dello 03/05/2022, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. Bonsangue nominava la sottoscritta Ing. Maddalena Vicari, libero professionista con Studio in Licata, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. A2107 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 952, Consulente Tecnico di Ufficio nella presente procedura esecutiva promossa da XXXX

La sottoscritta depositava telematicamente il giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale in data 14/05/2022, accettando l'incarico di C.T.U. e prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina. La scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, provvedeva ad acquisire ed esaminare gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c.. Svolte tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto compresi i diversi accessi presso gli uffici pubblici d'interesse nonché l'accesso fisico ai beni, avvenuto in data 15/07/2022 giusto verbale di sopralluogo redatto nella medesima data (All. 1), la sottoscritta passa ad esporre la seguente relazione tecnica redatta secondo le disposizioni di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

## 2 **Controllo preliminare – Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. È stato verificato che la certificazione prodotta:

- è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato;
- si estende per un periodo oltre i venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente ai venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nel fascicolo telematico non risultano depositati dal creditore il certificato di stato civile e l'estratto del certificato di matrimonio, che sono stati richiesti dallo scrivente (All. 6). I debitori risultano coniugati in regime della comunione de beni tra di loro fino allo 06/10/1999 come riportato nell'annotazione a margine dell'estratto del certificato di matrimonio.

La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico, risulta completa ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore all'annotazione della sentenza esecutiva (avvenuta in data 31/03/2021).



### 3 QUESITO N. 1 – Identificare i beni oggetto del pignoramento e i diritti reali

#### 3.1 Diritto reale pignorato

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di annotazione della sentenza esecutiva e della nota di trascrizione del sequestro conservativo (quest'ultimo convertito in pignoramento) è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda:

- l'intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata al debitore XXXX. e l'intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata XXXX, in regime della comunione legale dei beni tra di loro fino allo 06/10/1999, sull'unità riportata alla lettera A della tabella 1 del paragrafo 3.2, in forza dell'atto di compravendita, trascritto in loro favore, del 23/03/1988 – Rep. n. 75073 – rogante C. Baldacchino.
- l'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al debitore XXXX in regime della separazione legale dei beni dallo 06/10/1999 sull'unità riportata alla lettera B della tabella 1 del paragrafo 3.2, in forza dell'atto di compravendita, trascritto in suo favore, del 28/10/2002 – Rep. n. 12375 – rogante G. Fanara.

#### 3.2 Bene oggetto del pignoramento – dati catastali

I beni oggetto di esecuzione sono identificati nella tabella 1 ed individuati nelle figure 1 e 2.

Tabella 1 - Catasto Fabbricati del comune di Favara

Dati identificativi					Dati di classamento			
	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	Contrada San Benedetto – Piano T.	11	588	20	D08			7.032,00 €
B	Contrada San Benedetto – Piano T-1-2	11	588	21	D08			5067,00 €



Figura 1 - Individuazione di massima del fabbricato





Figura 2 - Sovrapposizione immagini satellitari estratte da Google Heart con estratto di mappa catastale

È stata riscontrata una difformità sostanziale riguardante l'errata indicazione dei piani relativamente all'unità censita come sub 21 descritta al paragrafo 5.2.

Come da quesito si prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quale effettivamente esistenti rinviando l'esatta descrizione delle difformità riscontrate al quesito n. 3 del lotto unico.

### 3.3 Formazione del lotto

I beni immobili risultano censiti in catasto come "porzioni di unità immobiliari urbane" tra di loro con diverse rendite ad esse attribuite ai solo fini fiscali, tali unità risultano di fatto collegate da un vano scala interno e da un montacarichi industriale utilizzabile anche come ascensore.

Considerato:

- che le due unità risultano catastalmente "porzioni di u.i.u. tra di loro" cioè considerate come un unico immobile sebbene vi siano due diverse titolarità;
- che il piano primo ha accesso dall'esterno solamente tramite una scala antincendio in ferro e che data la sua destinazione economica l'assenza di un montacarichi influirebbe negativamente nell'ipotesi di vendita di lotti divisi;
- le caratteristiche funzionali delle due unità immobiliari;

la scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di un unico lotto di vendita corrispondente agli immobili siti nel comune di Favara nella contrada San Benedetto distinti come subalterni 20 e 21 ubicati all'interno del fabbricato censito come Foglio di mappa 11 Part. 588 entrambi in categoria catastale D/8.



Confini: Il fabbricato si trova all'interno della sua area di corte, che si affaccia a Nord sulla strada provinciale 15c e confina a Est con la particella 586 a Sud con la linea ferroviaria e ad Ovest con la particella 590.

Oltre ai beni immobili indicati nella sentenza esecutiva nella presente perizia vengono inseriti, vista l'autorizzazione da parte del G.D. dello 02/05/2022 proc. n. 48/2016, i beni mobili di proprietà della società fallita rinvenuti all'interno dei due locali esecutati e appresi all'attivo fallimentare in uno alla vendita del predetto cespite pignorato già distinti in 8 diversi blocchi che qui fedelmente vengono riportati:

1. blocco n. 1: 94 moduli di scaffalatura metallica alti m 4,80 e larghi m 1,80;
2. blocco n. 2: XXXX
  
3. blocco n. 3: XXXX
4. blocco n. 4: XXXX
  
5. blocco 5: XXXX
  
6. blocco n. 6: impianto di video sorveglianza con sedici telecamere con DVR serie vpxx, a infrarossi esterni;
7. blocco n. 7: impianto antincendio;
8. blocco n. 8: XXXX

Nello specifico i blocchi dei beni mobili n. 1, 6 e 7 risultano essere incorporati all'immobile ed erano utilizzati nell'esercizio dell'attività commerciale della precedente società fallita, per cui come da ordinanza del G.E. datata 12/04/2023 saranno considerati di fatto a corredo dell'immobile.

Nella presente perizia si procederà come indicato nell'ordinanza del 12/04/2023 del G.E: alla stima del valore del compendio immobiliare comprensivo della scaffalatura metallica, impianto di videosorveglianza e impianto antincendio (blocchi 1, 6 e 7) e ad indicare separatamente il valore degli accessori ovvero dei beni mobili inseriti nei blocchi 2, 3, 4, 5 e 8 sopra riportati (quest'ultimi con il valore indicato dal curatore).



## Lotto Unico

### 4 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

#### 4.1 Individuazione del bene oggetto della vendita

I beni oggetto della presente vendita consistono:

- nella piena proprietà delle 2 quote di 500/1000 di un locale commerciale al piano terra e ammezzato sito nel comune di Favara nella contrada San Benedetto, censito al Foglio di mappa 11 come Part. 588 subalterni 20 in categoria D/8, ovvero fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- nella piena proprietà della quota di 1000/1000 di un locale commerciale al piano primo sito nel comune di Favara nella contrada San Benedetto, censito al Foglio di mappa 11 come Part. 588 subalterni 21 in categoria D/8, ovvero fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- nei beni mobili utilizzati nell'esercizio dell'attività commerciale della precedente società fallita e rinvenuti all'interno dei locali e singolarmente descritti nella descrizione materiale del lotto.

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili si trova all'interno della sua area di corte con ha accesso a Sud-Est dalla strada provinciale 15c, che confina a Nord con le particelle 1130 e 752 ad Ovest con la particella 415 ed a Sud con la particella 419.

La figura 4 riporta l'ortofoto con l'individuazione del fabbricato di cui le unità sono parte.

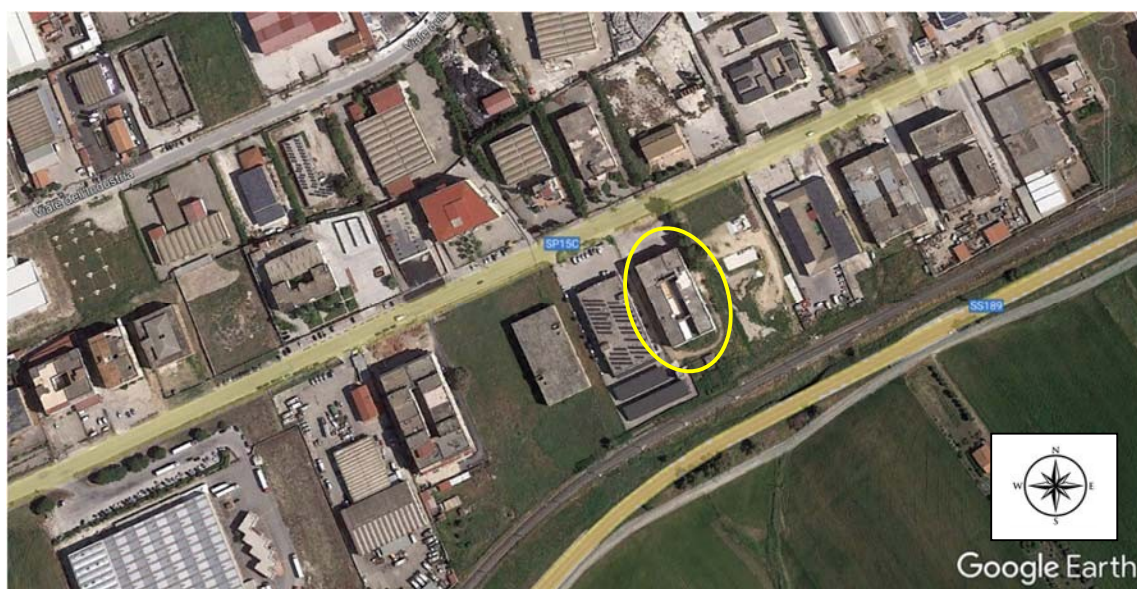


Figura 3 - Individuazione di massima del fabbricato





## 4.2 Descrizione materiale del lotto unico

I beni immobili oggetto della vendita consistono in due ampi locali ubicati rispettivamente al piano terra e primo sul lato Ovest di un fabbricato con quattro elevazioni fuori terra situato a Sud-Est dell'agglomerato industriale Aragona – Favara, distante circa 2,5 km dalla stazione di Aragona Caldare, con accesso dalla strada provinciale 15C e direttamente connesso attraverso questa con la con la SS 189.

L'intero fabbricato, con concessione edilizia in sanatoria n. 101/05 rilasciata dal comune di Favara, è stato realizzato con fondazioni continue in c.a. a travi rovesce, struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai gettati in opera in c.a. e laterizi con uno spessore di 35 cm per il piano terra e 25 cm per i rimanenti piani, solaio di copertura piano, pareti esterne del piano terra e primo realizzate con conci di calcarenite tufacea mentre quelle dei piani superiori da laterizi forati a doppia foglia. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è posizionato all'interno della sua area di corte, presenta una superficie coperta di circa 2.000 mq ed altezza di circa 15.65 m

Al piano terra (sub 20) si accede in maniera indipendente tramite un grande vano d'accesso posto sul lato Nord-Ovest dotato di porta in ferro a 3 ante dove è presente per l'intera lunghezza riguardante dell'unità una tettoia a sbalzo, realizzata in profilati metallici IPE bullonata a terra e pannelli in lamiera coibentata dotata di grondaia e pluviale. Il piano terra internamente si presenta come un unico grande vano di forma rettangolare privo di tramezzi ad eccezione di due aree, una soppalcata sul lato Sud-Ovest in prossimità del vano di accesso e una sullo stesso lato per i vani di collegamento verticale del fabbricato. La superficie utile risulta di:

- 843 mq con un'altezza di interpiano di 5,35 m per il vano di maggiori dimensioni;
- 53 mq con un'altezza d'interpiano di 2,60 m per il vano sotto il soppalco;
- 55,50 mq con un'altezza d'interpiano di 2,46 m per il vano sopra il soppalco.

L'area sotto il soppalco è suddivisa in 7 vani, uno di maggiori dimensioni adibito ad ufficio, due a spogliatoio, due servizi igienici, un disimpegno ed un piccolo ripostiglio realizzato al di sotto della scala in ferro che collega il piano terra con il piano soppalcato ubicata a ridosso della parete dell'ufficio a piano terra.

Nell'area sopra il soppalco sono presenti quattro vani di cui due adibiti ad ufficio, uno a sala riunioni ed uno che ospita la strumentazione di video sorveglianza.

Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile per interni mentre il pavimento è di tipo industriale, i servizi igienici hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,60 m e pavimento in gres ceramico, è sono dotati di wc, lavabo e piccole finestre che permettono una parziale illuminazione e/o aerazione naturale. Tutti i vani adibiti ad ufficio sono dotati di impianto di climatizzazione.

Lungo le pareti perimetrali ed al centro sono presenti moduli 94 moduli di scaffalatura metallica alti



m 4,80 e larghi m 1,80. Tali moduli, in buono stato di conservazione, sono stati realizzati su misura del piano terra ed erano utilizzati per lo stoccaggio del materiale dell'attività commerciale.

Lungo le pareti Sud-Ovest e Sud-Est nella parte alta delle stesse sono presenti delle finestre dotate di infissi in alluminio con lastre di vetro protetti esternamente da grate in ferro.

Sempre sul lato Ovest è presente un'uscita di sicurezza dotata di porte tagliafuoco REI e maniglione antipánico con apertura verso l'esterno e un vano che ospita il montacarichi utilizzato anche come ascensore di collegamento.

Al piano primo (sub 21) è possibile accedere, oltre dal vano montacarichi/ascensore, dall'area condominiale a Sud-Ovest dove è presente una rampa antincendio in ferro zincato adiacente il prospetto e da un vano scala interno al fabbricato in prossimità del vano ascensore e a servizio del solo piano primo. Lo stesso si presenta come un unico grande vano di forma rettangolare privo di tramezzi ad eccezione dell'area sul lato a Sud-Ovest dove sono ubicati i vani di collegamento verticali del fabbricato, un piccolo vano adibito ad archivio, il servizio igienico e lo spogliatoio. La superficie del vano di maggiore dimensione è di 870 mq mentre la rimanente è di 70 mq, entrambe con un'altezza d'interpiano di 3,35 m. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile per interni, il pavimento è di tipo industriale, le porte interne sono in legno tamburato. Il servizio igienico ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,60 m e pavimento in gres ceramico, risulta dotato di wc e lavabo, piccole finestre permettono una parziale illuminazione e/o aerazione naturale. Lungo le pareti Nord-Ovest e Sud-Est sono presenti delle finestre dotate di infissi interni con telaio in alluminio e vetro singolo ed esterni con avvolgibili in pvc.

La porzione di soffitto al di sotto della terrazza del piano terzo presenta diffusi fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche, consistenti formazioni di efflorescenze saline ed esfoliazioni nell'intonaco interno su buona parte dello stesso.

Entrambi i piani risultano forniti di:

- impianti sottotraccia funzionanti e in discreto stato di manutenzione;
- impianto antincendio e di sorveglianza.

Nell'intero contesto i due immobili si presentano in discreto stato di manutenzione ma di contro presentano precarie condizioni igienico-sanitarie, per via di un'evidente incuria dovuta al sostanziale abbandono e alla presenza di alcune derrate alimentari che hanno favorito la presenza di topi all'interno del piano terra del sub 20 e di guano per la presenza di colombe all'interno del vano scala del sub 21. Risulta auspicabile un intervento di pulizia previa sanificazione e derattizzazione, sia a beneficio di possibili acquirenti sia allo scopo di evitare controversie per motivi igienico-sanitari con i condomini.

Le figure da 4 a 17 riportano parte del rilievo fotografico mentre le figure da 18 a 20 il rilievo metrico dello stato dei luoghi.





*Figura 4 – Vista esterna del fabbricato*



*Figura 5 – Vista intera del piano terra (sub 20)*



*Figura 6 – Vista intera del piano terra (sub 20)*





*Figura 7 – Vista intera del piano terra (sub 20)*



*Figura 8 – Vista intera del piano terra, a dx il piano soppalcato sub (sub 20)*



*Figura 9 – Vista intera del piano soppalcato (sub 20)*





Figura 10 – Vista intera del piano soppalco, a dx piano terra (sub 20)



Figura 11 – Vista intera del piano terra (sub 20)

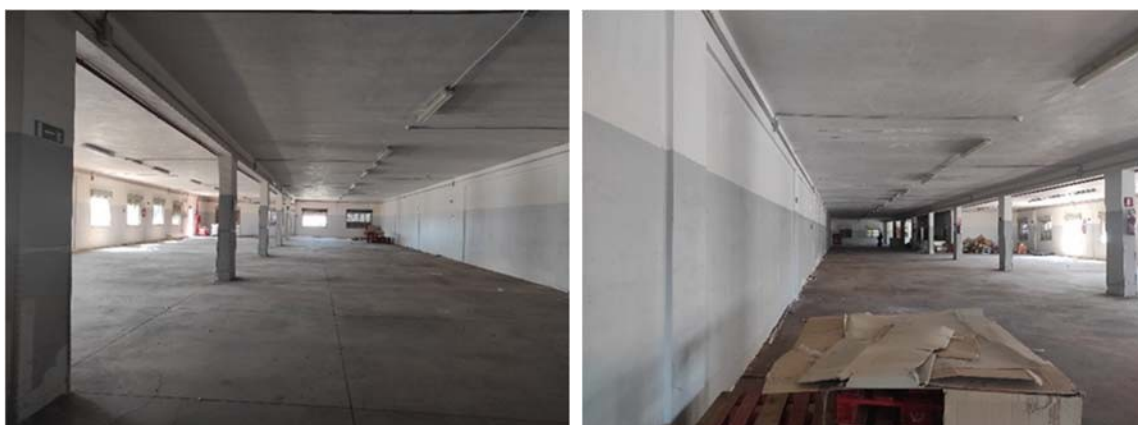


Figura 12 – Vista prospetto Sud-Ovest. A dz vano scala del sub 21





*Figura 13 – Vista intera del piano primo (sub 21)*



*Figura 14 – Vista intera del piano primo (sub 21)*



*Figura 15 – Vista intera del piano primo (sub 21)*





Figura 16 – Vista intera del piano primo (sub 21). A dx la scala di emergenza

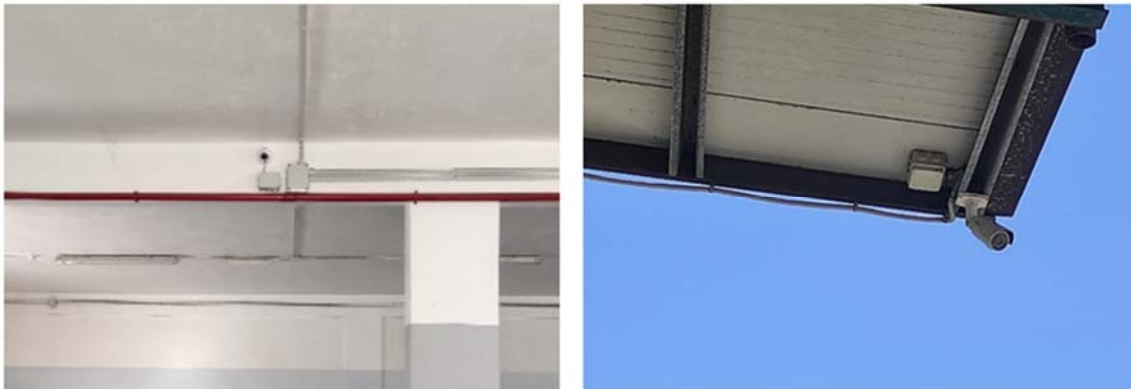


Figure 17 – impianto di video sorveglianza con sedici telecamere con DVR serie vpxx, a infrarossi esterni

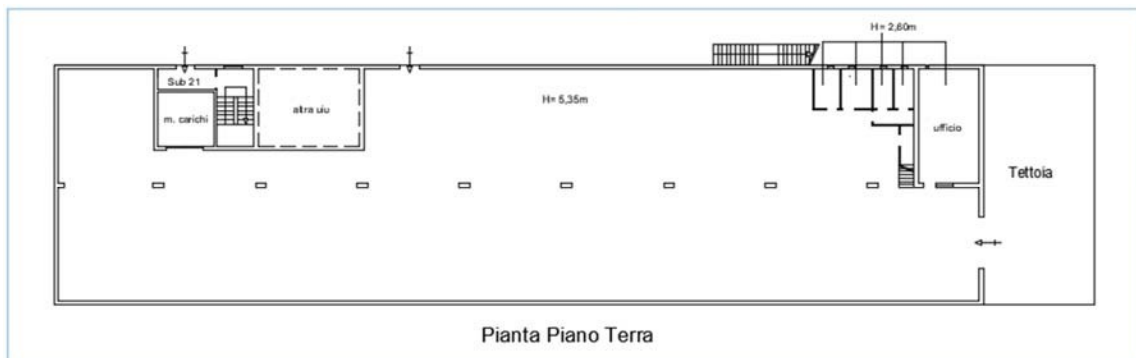


Figure 18 – Rilievo metrico sub 20 e 21



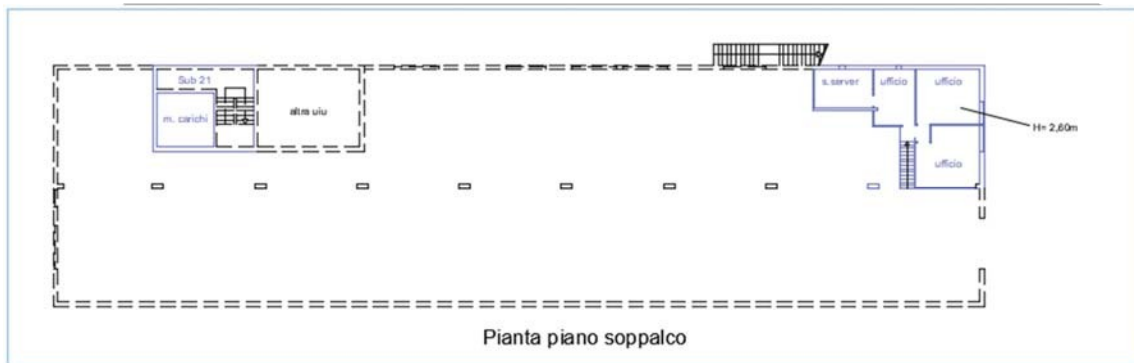


Figure 19 – Rilievo metrico sub 20 e 21

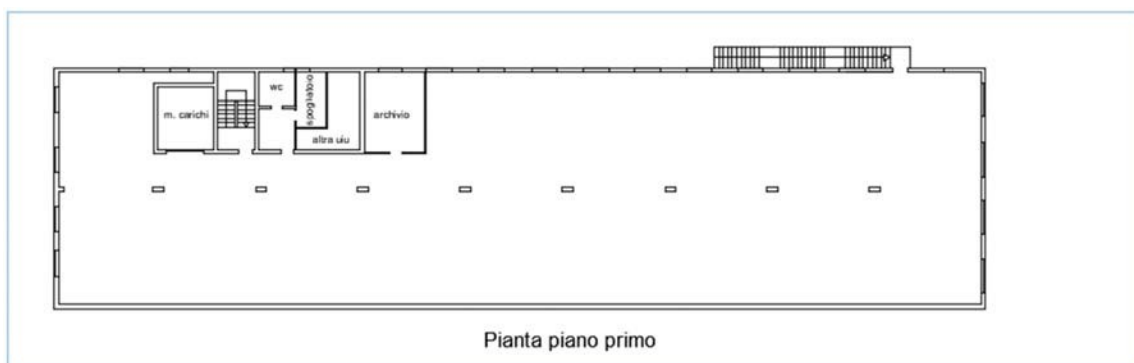


Figure 20 – Rilievo metrico

Di seguito si riporta dalla figura 21 alla 28 parte della documentazione fotografica dei beni mobili inseriti nella vendita:

- blocco n. 2 XXXX

Figure 21 – Beni mobili





- blocco n. 3 XXXX

*Figure 22 – Beni mobili*

- blocco n. 4 dei beni mobili è costituito da: XXXX

*Figure 23 – Beni mobili*



- 
- blocco n. 5 dei beni mobili è costituito da: XXXX

*Figure 27 – Beni mobili*

- blocco n. 8 dei beni mobili è costituito da: XXXX

*Figure 28 – Beni mobili*

### **4.3 Millesimi di parti comuni**

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che per il condominio non è stato nominato alcun amministratore e l'amministrazione è, quindi, interna ai condomini. L'immobile partecipa quindi solamente alle spese relative delle parti comuni previste dal codice civile (strutture, prospetti, copertura, ecc.). Non sono state rilevate spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.



#### 4.4 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione la scrivente ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell'Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante "le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione commerciale è rappresentata dalla:

- superficie principale di vendita – determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- superficie degli accessori diretti – (uffici e locali a disposizione del personale) determinata dai criteri di omogenizzazione rispetto alla superficie principale indicati nel D.P.R 138/98 e computata al 50% se comunicanti con i locali principali e al 25% altrimenti;
- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva computata secondo i criteri di omogeneizzazione rispetto alla superficie principale indicati nel D.P.R 138/98 nella misura del 20%.

La consistenza dell'immobile è stata valutata dalla planimetria catastale e confrontata con la restituzione grafica del rilievo metrico. Si riporta in tabella 2 il calcolo della superficie commerciale.

Tabella 2 - Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato rurale			
	Superficie mq	% da considerare	Superficie ragguagliata mq
Superficie Sub 20 PT. Comm.	876,60	100	876,60
Superficie Sub 20 PT. Uffici e servizi	65,40	50	32,70
Superficie Sub 20 Amm.	65,40	50	32,70
Superficie Sub 20 tettoia	120	20	60
Superficie P I. + scala esterna	991,50	100	991,50
Superficie P I. Archivio e servizio	47	50	23,50
Totale superficie commerciale			2.017



#### 4.5 Descrizione del segmento di mercato interessato

Il complesso industriale si trova all'interno dell'agglomerato industriale Aragona – Favara, circa 8 km a Nord – Ovest rispetto al centro abitato di Favara. Si tratta di una zona avente carattere prettamente industriale/artigianale, a traffico limitato e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria. La zona, in termini di viabilità risulta ben collegata sia al comune di Agrigento che a quello di Favara ed è raggiungibile percorrendo la strada statale 189 dalla quale attraverso uno svincolo per Agrigento Bassa, si arriva percorrendo la strada provinciale 183 all'interno della zona industriale. La viabilità risulta regolarmente pavimentata in conglomerato bituminoso e percorribile con mezzi meccanici, mentre le zone limitrofe risultano con caratteristiche industriali e agricole.

#### 5 QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato.

In tabella 3 si riporta l'attuale identificazione catastale dei beni inclusi nel presente lotto di vendita

Tabella 3 - Catasto Fabbricati del comune di Favara

Dati identificativi					Dati di classamento			
	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A	Contrada San Benedetto – Piano T	11	588	20	D08			7.032,00 €
B	Contrada San Benedetto – Piano T-1-2	11	588	21	D08			5067,00 €

##### 5.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi di entrambi i sub sono stati assegnati a seguito dell'allineamento automatico della zona censuaria, variazione catastale dello 04/01/2020 (L.R. Sicilia del 14/12/2019 n. 25) mentre i dati di classamento sono stati assegnati a seguito della costituzione delle porzioni di u.i.u. con pratica del 21/06/2013 n. AG0096500. I sub 20 e 21 risultano porzioni di u.i.u. e, quindi, unità di fatto con rendita attribuita alle singole porzioni ai soli fini fiscali.

Nell'atto di compravendita il sub 20 veniva indicato come sub 18 della particella 262 mentre nell'atto del sub 21 veniva indicato come sub 501 della particella 262 e sub 18 della particella 262 (quest'ultimo, come spiegato al paragrafo 5.2, è da intendersi come vano scala). I sub 18 e 501 venivano soppressi con la variazione della destinazione del 20/11/2003: da deposito ad attività commerciale, pratica n. AG0289950 con la costituzione del sub 503 della particella 262. Tale sub a sua volta veniva soppresso il 23/03/2007 con la variazione per modifica identificativo – allineamento mappe, pratica n. AG0169452 costituendo il sub 503 della particella 588. Quest'ultimo è stato soppresso con variazione per Bonifica titoli del 19/06/2013, pratica n. AG0096445, dando origine successivamente agli odierni sub 20 e 21 della particella 588.



## 5.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi alle risultanze catastali mentre non coincidono nel negozio di acquisto.

Il sub 20 della particella 588 nell'atto di compravendita del 23/03/1988 – Rep. n. 75073 veniva indicato come sub 18 della particella 262 mentre il sub 21 nell'atto del 28/10/2002 – Rep. n. 12375 come sub 501 della particella 262 e sub 18 della particella 262 (quest'ultimo, come spiegato al paragrafo 5.2, è da intendersi come vano scala). Tali identificativi sono stati variati più volte a seguito delle variazioni catastali sopra descritte. Il sub 21, inoltre, riporta negli atti di provenienza errori di identificazione, in particolare:

- Nell'atto di compravendita del 27.6.2000, rep. n. 25483 in Notaio Nipote di Favara il sig. XXXX. l'immobile  
 indicato come: *bene sito in Favara nella c.da San Benedetto, lungo la ex s.s. 189, allo stato grezzo, composto di un unico vano con pilastri e solaio costituito da un vano adibito ad androne per la scala che porta direttamente al vano al primo piano della superficie di mq 943 e per quanto in effetti si trova, posto al primo piano... ripotato al N.C.E.U. del comune di Agrigento al Foglio 11 particelle: 262 sub 18 (senza superficie e senza rendita) e 262 sub 501 (in corso di definizione).*
- Nell'atto di compravendita del 28/10/2002 rep. 12375 in notaio Fanara di Porto Empedocle con cui il debitore ha acquistato dal sig. XXXX l'immobile  
 veniva indicato come: *fabbricato allo stato grezzo sito in territorio del comune di Favara nella c.da San Benedetto, lungo la ex s.s. 189, ubicato al piano primo dell'edificio di cui è parte, composto di un unico vano con pilastri e solaio costituito da un vano adibito ad androne per la scala che porta direttamente al vano al primo piano, ed esteso circa mq 943... distinto nel catasto dei fabbricati del comune di Favara nella maniera seguente foglio 11, particella 262/18, cat. c/2, cl.3, mq 898, rendita €3.153,70 c.da San Benedetto, piano terra e particella 262/501, in corso di definizione, c.da San Benedetto, piano terra, 1 e 2 ...*

Il sub 18 della particella 262 altro non è che l'odierno sub. 20 della part. 588 posto a piano terra acquistato dai debitori con atto di compravendita del 23/03/1988 rep. n. 75.073 ai rogiti del Baldacchino di Agrigento. Tale subalterno veniva indicato, nell'atto di compravendita del 27.6.2000 rep. n. 25483, come *senza superficie e senza rendita*, per cui a parere della scrivente per indicare il vano scala posto a piano terra per accedere al piano primo (oggi sub 21 parti. 588). Successivamente lo stesso sub 18 veniva indicato anche nell'atto di compravendita del 28/10/2002 rep. 12375 in notaio Fanara di Porto Empedocle riportando questa volta (anziché la dicitura del precedente atto di compravendita *senza superficie e senza rendita*), i dati di classamento del piano terra già oggetto di compravendita dell'atto del 23/03/1988 rep. n. 75.073. Inoltre il notaio Fanara indica erroneamente



anche i piani “*piano terra, 1 e 2*” invece di piano terra (da intendersi solo come vano scala) e piano primo. In entrambi gli atti l’oggetto della compravendita altro non è che il sub 501 della particella 262 indicato in entrambi gli atti come unità in corso di definizione ed ubicata al piano primo con accesso dal piano terra tramite un vano scala ad uso esclusivo.

### 5.3 Variazioni dati identificativi

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno da parte dell’esecutato da terzi o disposte d’ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento.

### 5.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Il confronto tra la planimetria catastale e il rilievo metrico dei sub 20 (figura 21 e 22) e 21 (figura 23) permettono di constatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo coincide con le rappresentazioni catastali.

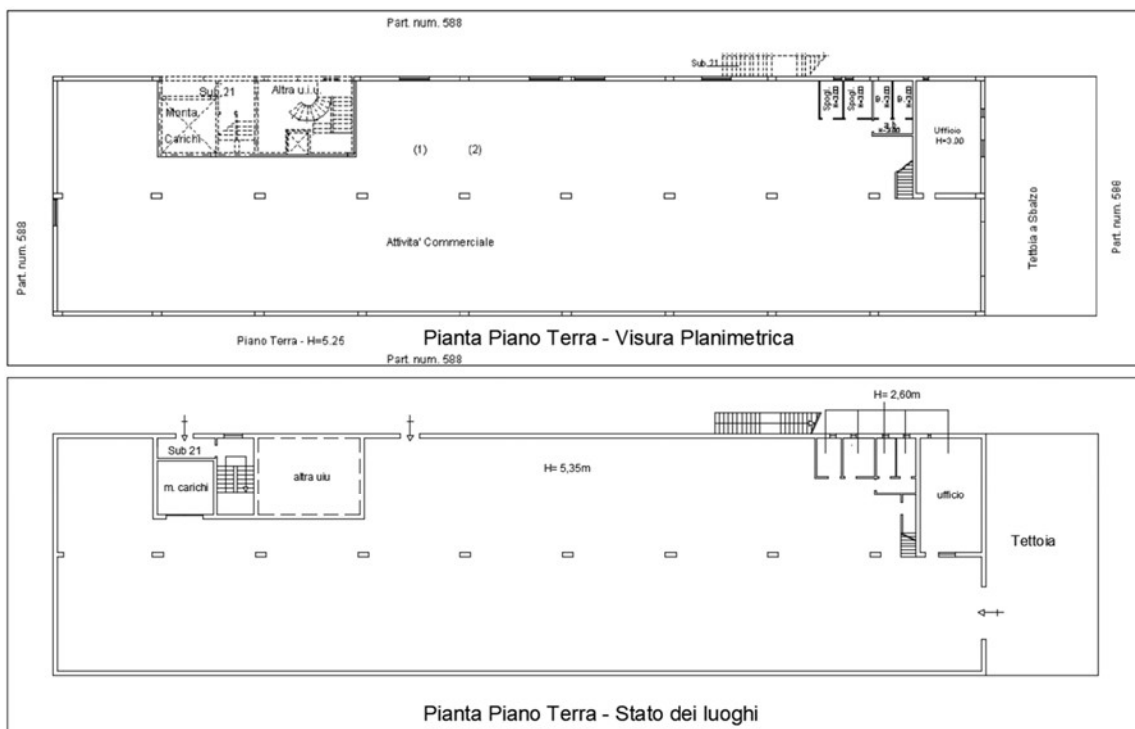


Figure 21 – Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo metrico



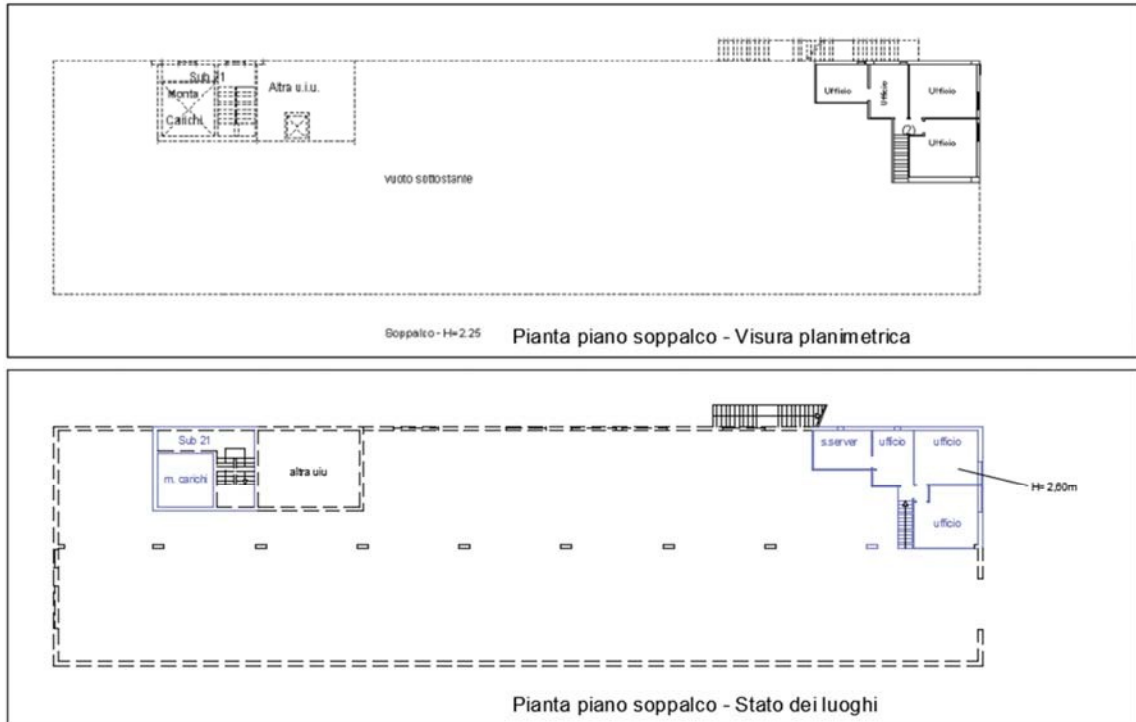


Figure 22 – Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo metrico

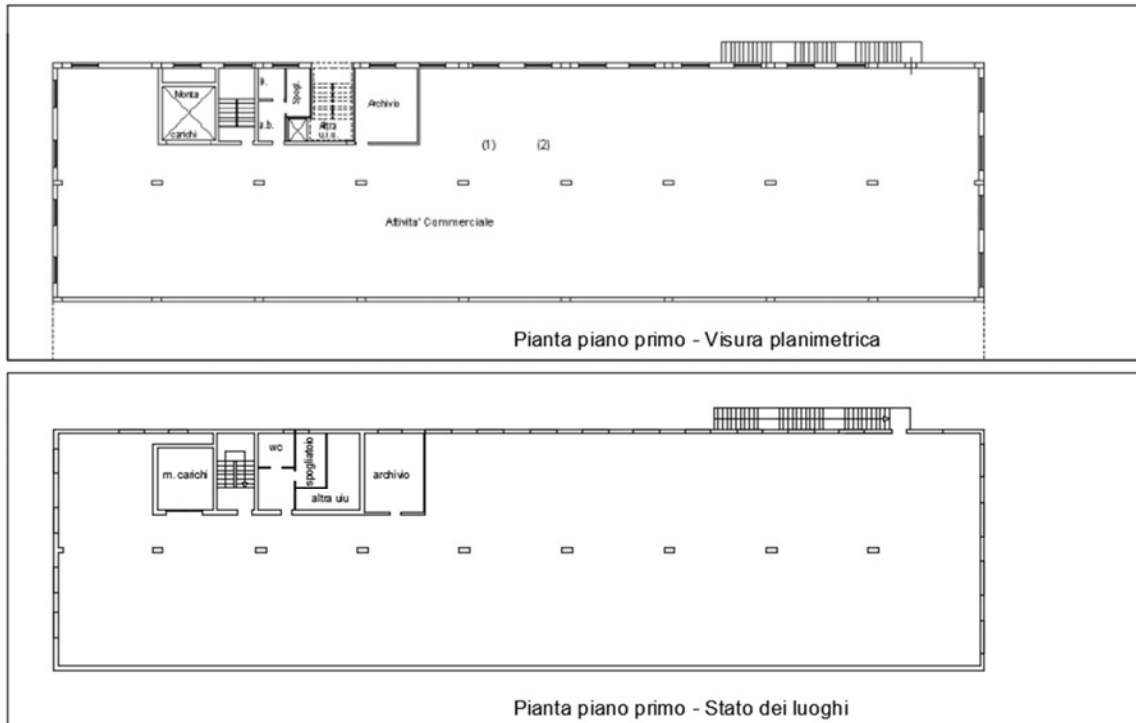


Figure 23- Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo metrico



## **6 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.**

La società debitrice non ha più il possesso del bene. Le chiavi dell'immobile sono state consegnate XXXX al custode giudiziario.

## **7 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto unico e dei beni mobili**

Lotto Unico costituito dalla:

- piena ed intera proprietà delle 2 quote di 500/1000 di un locale commerciale al piano terra e ammezzato sito nel comune di Favara nella contrada San Benedetto, censito al Foglio di mappa 11 come Part. 588 subalterni 20 in categoria D/8;
- piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 di un locale commerciale al piano primosito nel comune di Favara nella contrada San Benedetto, censito al Foglio di mappa 11 come Part. 588 subalterni 21 in categoria D/8;
- 94 moduli di scaffalatura metallica;
- impianto di video sorveglianza con sedici telecamere con DVR serie vpxx, a infrarossi esterni;
- impianto antincendio.

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili si trova all'interno della sua area di corte con accesso a Sud-Est dalla strada provinciale 15c, che confina a Nord con le particelle 1130 e 752 ad Ovest con la particella 415 ed a Sud con la particella 419. L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 101/05 rilasciata dal comune di Favara.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale per entrambe le unità.

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi lo stato di fatto non risulta conforme per entrambe le unità.

Le spese di regolarizzazione vengono detratte dal valore stimato del lotto.

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. nella zona D1 del P.R.G.

**Prezzo base d'asta** lotto unico comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizi pari a **515.034,00 €**.

**Prezzo beni mobili** descritti al paragrafo 14.4 pari a **9.805,00 €**.

## **8 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per le unità immobiliari pignorate.

### **8.1 Attuale proprietario sub 20 part. 588**

Il bene in oggetto appartiene per le due quote in comunione legale di 500/1000 ciascuno ai sig.ri debitori in forza dell'atto di compravendita in forza dell'atto di compravendita del 23/03/1988 – Rep. n. 75073, trascritto in loro favore lo 05/04/1988 ai nn. 5787/5052, rogante C.Baldacchino.





---

## 8.2 Precedenti proprietari sub 20 (ex sub 18 part. 262)

Situazione degli intestati dal 27/12/1973 al 23/03/1988

Piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al sig. XXXX il

XXXX in forza dell'atto di compravendita del 27/12/1973 ai rogiti del Notaio A. Morreale da Aragona, repertorio n. 11840, trascritto il 16/01/1974 ai nn. 1380/129. Tale compravendita ha per oggetto il terreno sulla quale il venditore ha realizzato il fabbricato di cui l'immobile fa parte.

## 8.3 Attuale proprietario sub 21 part. 588

Il bene in oggetto appartiene per la piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al debitore

XXXX in regime della separazione legale dei beni dallo 06/10/1999, in forza dell'atto di

compravendita del 28/10/2002 – Rep. n. 12375, trascritto in suo favore il 18/11/2002 ai nn. 21137/18564 – rogante G. Fanara.

## 8.5 Precedenti proprietari sub 21 (ex sub 501 part. 262)

Situazione degli intestati dal 27/06/2000 al 28/10/2002

Piena ed intera proprietà delle quote di 500 /1000 ciascuno di bene indiviso tra il sig. XXXX

XXXX in forza dell'atto di

compravendita del 27.6.2000, rep. n. 25483, trascritto in loro favore il 15/07/2000 ai nn.

12267/10559 – rogante M. Nipote, dante causa XXXX sopra generalizzato e a sua

volta in forza dell'atto di compravendita del 27/12/1973 ai rogiti del Notaio A. Morreale di

Aragona, repertorio n. 11840, trascritto il 16/01/1974 ai nn. 1380/129. Tale compravendita ha

per oggetto il terreno sulla quale il venditore ha realizzato il fabbricato di cui l'immobile fa parte.

## 9 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

### 9.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**



- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuna**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- 6) Difformità Catastali: **Nessuna**
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 12). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 4.100,00 € la quale verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura.

## **9.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- 1) Trascrizione del 24/03/2016 – Registro Particolare 3981, Registro Generale 4585, in forza di preliminare di compravendita dello 02/03/2016 rep. n. 42986/20383 - Pubblico ufficiale Fanara Giuseppe – l'oggetto del preliminare riguarda la vendita di entrambe le unita pignorate;
- 2) Trascrizione del 29/01/2018 - Registro Particolare 1091 Registro Generale 1313, in forza del Decreto di sequestro conservativo del 25/01/2018 rep. 1936 – pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento. L'oggetto del sequestro conservativo riguarda entrambe le unita pignorate in favore del fallimento XXXX giusto decreto del 25/01/2018 del Tribunale di Agrigento n. cron.. 1936/2018 procedimento civile N.R.G. 36/2018 sino alla concorrenza dell'importo complessivo di 3XXXX €.

## **9.3 Servitù a favore degli immobili**

Nell'atto di compravendita del 23/03/1988 in occasione della vendita del piano terra identificato come sub 18 part. 262 è stata costituita una servitù riguardante il diritto dell'immobile a piano terra di essere servito da accessi autonomi attraverso i tre muri esterni Nord, Ovest e Sud in favore anche dei rispettivi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e per ogni effetto di legge dichiarando quanto fedelmente segue:

- 1) *l'intero spazio antistante il prospetto del complesso edilizio, di cui il vano in oggetto è parte, sino a raggiungere la S.S. 189, nonché le due stradelle laterali esistenti, una ad ovest e l'altra ad est di tale complesso, sono condominiali a tutto l'edificio, col conseguente diritto per il sig. XXXX di poter, fra l'altro, pervenire all'accesso o agli accessi della parete Sud del vano acquistato anche con veicoli ed automezzi in genere attraverso dette stradelle;*
- 2) *viene da parte dei sig.ri. XXXX concesso, a titolo di servitù reale, perpetua ed inonerata, al sig. XXXX, che accetta, l'uso esclusivo di una striscia di terreno larga metri lineari quattro e per una lunghezza di metri lineari sedici e comunque, pari a quella del muro perimetrale a Sud del vano in oggetto al quale è contigua;*
- 3) *fermo restando la servitù di cui al precedente punto 2, il sig. XXXX ha diritto di pervenire,*



*anche con autoveicoli ed automezzi in genere, nella parte a Sud del vano acquistato attraverso una striscia di terreno, anche questa di proprietà XXXX, larga metri lineari sei di collegamento tra le pareti terminali Sud delle anzidette due stradelle condominiali, di cui la porzione a Sud, rispetto alla striscia di metri lineari quattro asservita a favore del vano di cui trattasi, contigua a quest'ultima, e comunque l'intera striscia sarà tracciata d'accordo tra i comparenti in maniera tale da assicurare in ogni caso la percorribilità della stessa con automezzi in genere nei due sensi.*

Nell'atto di compravendita del 27.6.2000, rep. n. 25483 relativo alla vendita del piano primo identificato come sub. 501 della particella 262 e sub 18 (vano scala) viene riportato che: *è facoltà della parte acquirente di potere realizzare una scala esterna antincendio da ubicarsi nel piazzale esterno lungo il prospetto Ovest nella posizione, misure e caratteristiche che saranno prescelte dalla stessa parte acquirente e comunque, prescritte dalle autorità, nonché di poter interrare negli spazi a Sud ed Ovest circostanti il fabbricato vasche e recipienti per i liquidi e gas in genere, unitamente a tutte le tubazioni ed apparecchiature connesse purché detti lavori di interrimento vengano eseguiti a perfetta regola d'arte e non pregiudicano il transito con mezzi anche pesanti che viene esercitato in detti spazi che dovranno, in ogni caso, essere rimessi in pristino nel più breve tempo possibile.*

Tale facoltà viene riporta anche nell'atto di compravendita del 28/10/2002 avente ad oggetto lo stesso bene sopra indicato.

**10 QUESITO N. 8 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Sui beni non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

**11 QUESITO N. 9 – Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**12 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.**

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 101/05 rilasciata dal comune di Favara in data 03/06/2005 13/05/1988 in conformità a quanto previsto dalle normative tecniche di attuazione contenute nel Piano A.S.I. Per gli immobili in oggetto è stato rilasciato il certificato di agibilità provvisoria in data 20/03/1998.

Il confronto tra gli elaborati allegati alla concessione e il rilievo metrico del sub 20 (figura 21) e del sub 21 (figura 22) permettono di constatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo non risulta conforme dal punto di vista urbanistico, in quanto:



- al piano terra:
  - o non è rappresentata la veranda posta sulla parete a Nord-Ovest;
  - o è rappresentata una diversa distribuzione dei vani interni;
  - o non è rappresentato il montacarichi;
  - o non è rappresentata l'uscita di sicurezza posta sul lato Nord-Ovest;
- al piano ammezzato è rappresentata una diversa distribuzione dei vani;
- al piano primo:
  - o non è rappresentata la scala di emergenza ed il vano di accesso posti sul lato Nord-Ovest.  
Da notizie apprese dal proprietario, i lavori per la realizzazione della scala di emergenza e relativo vano di accesso sono stati autorizzati da parte dell'ufficio tecnico, ma tenuto conto che la scrivente non ha trovato traccia degli stessi durante le ricerche effettuate vengono cautelativamente considerati abusivi;
  - o è rappresentata una diversa distribuzione dei vani interni.

Nelle figure da 23 a 26 si riporta il confronto tra gli elaborati grafici relativo alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi.

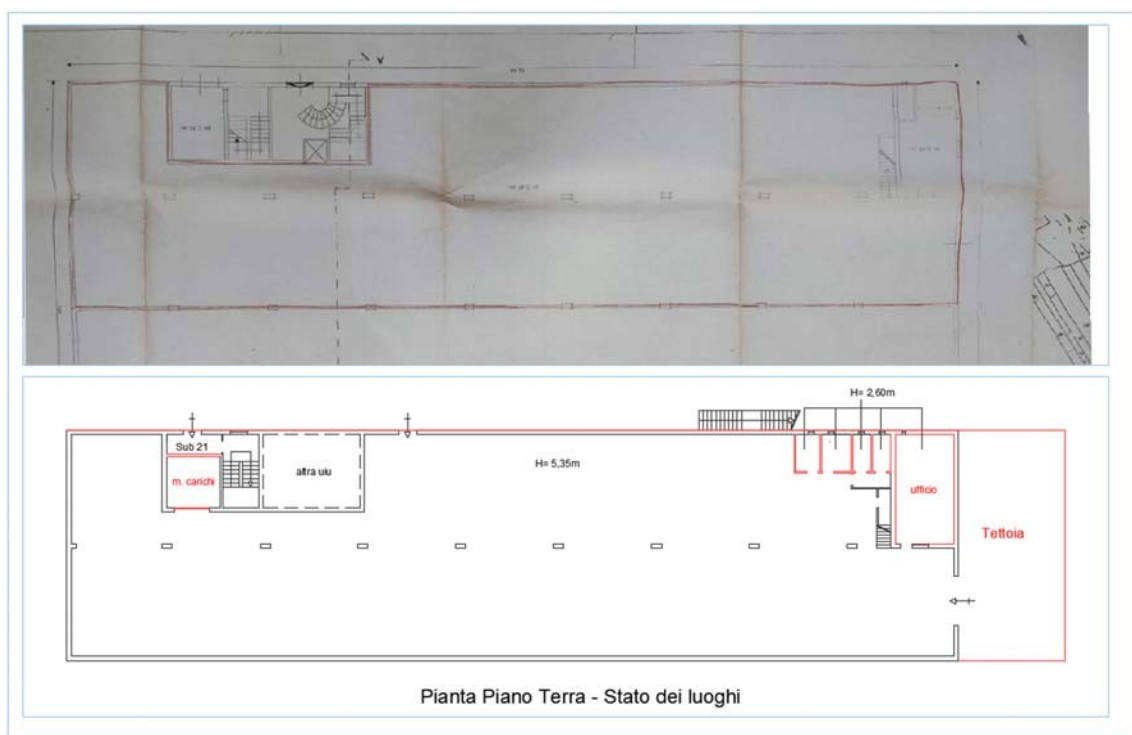


Figure 22 – Piano terra. In alto lo stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, in basso la restituzione grafica dello stato dei luoghi. In rosso le difformità riscontrate



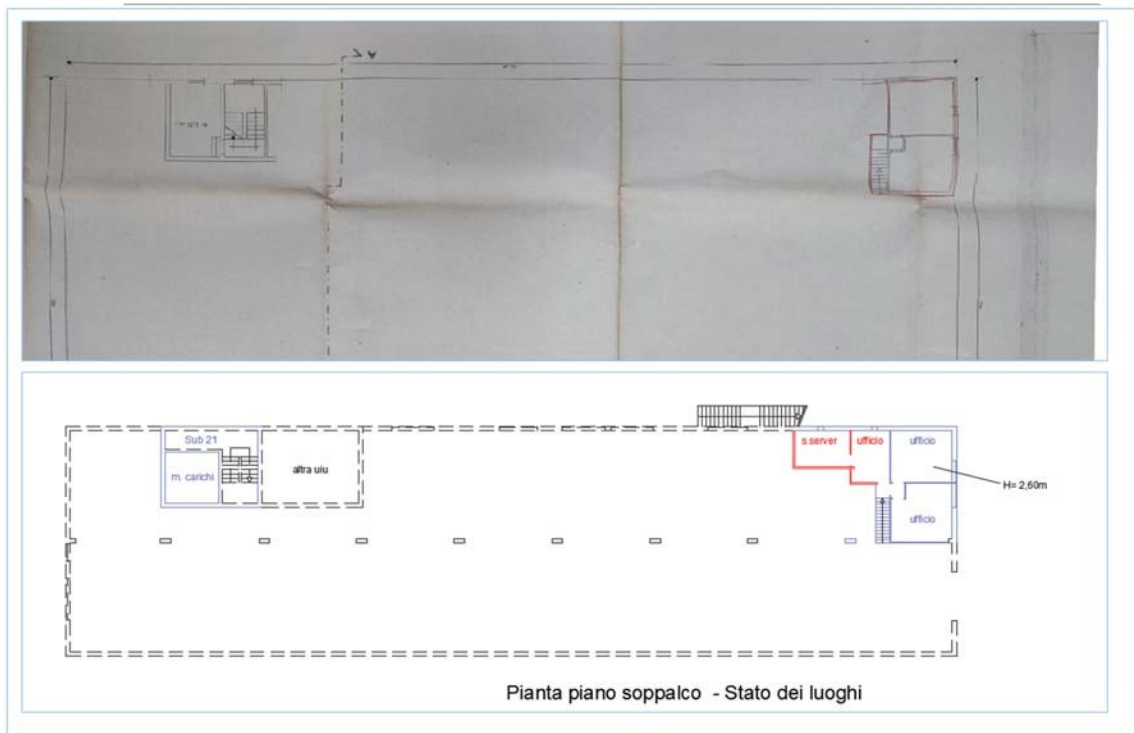


Figura 23 – Piano soppalco . In alto lo stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, in basso la restituzione grafica dello stato dei luoghi. In rosso le difformità riscontrate

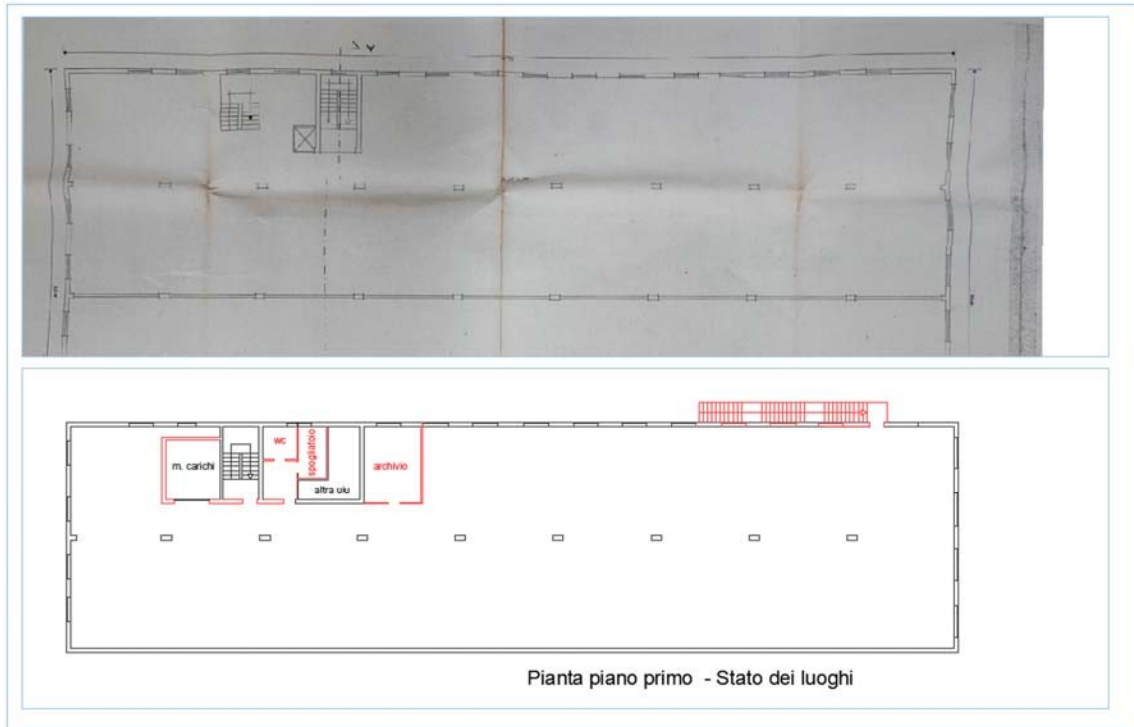


Figura 24 – Piano primo. In alto lo stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia, in basso la restituzione grafica dello stato dei luoghi. In rosso le difformità riscontrate



Per poter regolarizzare e mantenere le opere in difformità cioè la tettoia, la scala, la variazione al prospetto e le variazioni interne sopra descritte, si dovrà chiedere:

- autorizzazione condominiale per le modifiche al prospetto;
- presentare una S.C.I.A. in sanatoria per le difformità edilizie urbanistiche;
- depositare il calcolo al Genio per la tettoia e la scala
- il pagamento della sanzione pecuniaria dovuta.

In tal modo si prevede, in base alla normativa attualmente vigente e salvo diverse indicazioni degli uffici competenti un costo approssimativo pari a circa 4.100,00 € così determinato:

- 1.300 € per spese tecniche di S.C.I.A (art. 37 DPR 380/2001, come recepito dalla LR 16/2016) comprensive di oneri professionali;
- 1.300 € per calcolo e deposito Genio Civile (art. 65 DPR 380/2001, come recepito dalla LR 16/2016) comprensive di oneri professionali;
- 1.500 € per sanzione più diritti di segreterie ed imposto di bollo per i vari enti.

#### **12.1 Certificato di destinazione Urbanistica**

L'ufficio tecnico del comune di Favara ha certificato che l'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 4 del 11/01/2019 nella zona D1 del P.R.G..

### **13 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

#### **13.1 Spese di gestione**

Per le unità immobiliari in oggetto non si evincono alcune spese gestionali e/o condominiali, se non le spese derivanti da manutenzione ordinaria degli stessi e degli spazi comuni.

#### **13.2 Eventuali procedimenti in corso**

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per l'immobile e soggetti (All. 4) non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

### **14 QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni**

#### **14.1 Beni immobili - Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è proceduto alla stima secondo un raffronto analitico sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:



- Prezzo di aggiudicazione alla vendita relativa all'asta giudiziaria dello 09/03/2022 di immobile con caratteristiche simili posto di fronte ai beni in esame;
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it/>;
- delle superfici commerciali dei beni determinate al paragrafo 1.4;
- stato di fatto dei beni.

Tali valori consentono d'individuare, procedendo con il criterio metodologico della stima "sintetica" o "comparazione diretta", quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa. Tale criterio metodologico è utilizzato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati e/o singole unità immobiliari e consente di formulare un giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima.

#### 14.2 Stima degli immobili

Dall'indagine di mercato effettuata si è riscontrata una vendita giudiziaria di un immobile posto di fronte ai beni in esame sul lato opposto della S.P. 15C avente dimensioni (2.675,75 mq) paragonabili ai beni pignorati. Tale immobile appartiene al lotto di vendita n. 1 della procedura esecutiva n. 76/2010 + 235/2011 R.G.E., allo stesso è stato attribuito in sede di stima un prezzo base d'asta di 1.810.802,48 € che a seguito di una serie di aste deserte e consecutivi ribassi è stato proposto nell'asta di vendita dello 09/03/2022 ad un prezzo base 450.879,00 € con un'offerta minima per l'aggiudicazione di 338.160,00 €. Il prezzo di aggiudicazione è stato di € 340.000,00 € Tenuto conto che per l'aggiudicazione non sono stati effettuati rilanci in quanto l'aggiudicatario è stato l'unico offerente risulta impossibile poter prevedere un eventuale prezzo in caso di gara e quindi si preferisce utilizzare cautelativamente come prezzo di riferimento quello posto come base d'asta ovvero di 450.879,00 €. Il rapporto di tale valore per la superficie commerciale di 2.675,75 mq restituisce un valore unitario pari a 168,50 €/mq.

Di contro ulteriori ricerche utilizzando le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito [https://borsinoimmobiliare.it](https://borsinoimmobiliare.it/) per capannoni tipici (costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata, solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole) oscillano fra 211 e 403 €/mq con un valore medio di 307 €/mq.

Secondo quanto riscontrato dalle indagini di mercato e tenuto conto:

- dei successivi adeguamenti, correzioni e riduzioni di stima che si applicheranno al valore



---

determinato;

- delle caratteristiche dimensionali del bene in esame;
- della vicinanza dai centri urbani di Agrigento e Favara;
- che i valori riportati sul borsino immobiliare si riferiscono a beni ordinari,

si ritiene adottare cautelativamente un valore unitario pari a 280,00 €/mq.

Tale parametro risulta, secondo l'esperienza dello scrivente, consono e rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione del bene.

Il valore dell'appartamento si ricava moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale

$$\text{Valore degli immobili} = (2.017 \text{ mq} \times 280,00 \text{ €/mq}) = 564.760,00 \text{ €}$$

### 14.3 Adeguamenti e correzioni di stima

Al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 4.600,00 € così determinata:

- riduzione pari a 4.100,00 € per gli oneri di regolarizzazione urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 12;
- riduzione pari a 500,00 € per costo la redazione e il deposito al Catasto Energetico degli APE relativi, alle due unità, considerato che dall'esame degli atti non risulta che entrambe le unità siano dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Allo stesso viene applicata un'aggiunta di 12.100 €, come riportato nell'inventario del curatore, così determinata:

- 9.400 € relativo alla scaffalatura;
- 1.500 € relativo all'impianto di videosorveglianza;
- 1.200 € relativo all'impianto antincendio.

Pertanto il valore degli immobili al netto delle citate decurtazioni e aggiunte ammonta a

$$\text{Valore degli immobili} = (564.760,00 - 4.600,00 + 12.100) = 572.260,00 \text{ €}$$

### 14.4 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.





*Prezzo base asta = (€ 572.260,00 \* 0,9) = 515.034,00 €*

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria degli immobili e de beni mobili in essi contenuti al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **515.034,00 €**.

#### **14.5 Stima dei beni mobili**

Di seguito si riporta l'elenco beni mobili rinvenuti all'interno dei locali già distinti in 5 diversi lotti, come da ordinanza del G.E. datata 12/04/2023, con i valori indicati dal curatore:

- **blocco n. 2:** XXXX
  
- **blocco n. 3:** XXXX
  
- **blocco n. 4:** XXXX
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- **Blocco 5:** XXXX
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- **blocco n. 8:** XXXX

#### **15 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste:

- nell'intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata al debitore XXXXXX e l'intera piena proprietà della quota di 500/1000 intestata alla debitrice XXXXXXXX, in regime della comunione legale dei beni tra di loro fino allo 06/10/1999, sull'unità a piano terra indicata come sub 20 della particella 588;



- nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al debitore XXXX in regime della separazione legale dei beni dallo 06/10/1999 sull'unità a piano primo indicata come sub 21 della particella 588.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento del richiamo del G. E. restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, lì 22/05/2023

Il CTU  
Ing. Maddalena Vicari

### **Allegati**

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborati tecnici
6. Note di riscontro Ufficio tecnico Agrigento e Favara
7. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
8. Ricevute pec

