

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193 / 2015 R.G.

LOTTO N. 1

Creditore procedente

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Procuratore Avv. Dino Russo

nei confronti del

SOGGETTO “A”

e nei confronti del

SOGGETTO “B”

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. <u>QUESITO N. 1:</u> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3. <u>QUESITO N. 2:</u> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	10
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SIN- TETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	11
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	11
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	13
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	15
10 <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	15
11 <u>QUESITO N. 10:</u> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ...	15
12 <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
13 <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	17
14 <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	21

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193 / 2015 R.G.E.

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA [LOTTO N. 1](#)

INTRODUZIONE

Con decreto del 09/07/2024 il Giudice dott.ssa Federica Bonsangue nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al **n. 193 / 2015 R.G.E.** promossa dal creditore procedente “**FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**” per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati della ditta debitrice **SOGGETTO “A”**:

- **CESPITE N. 1: NEGOZIO C/1** sito nel Comune di Agrigento, censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 148 Part. 369 Sub 44** Piano Terra;
- **CESPITE N. 2: MAGAZZINO/DEPOSITO** sito nel Comune di Favara (AG), censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 11 Part. 1198 (Ex. Part. 1) Sub 47** Piano Primo;
- **CESPITE N. 3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Favara (AG), censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 11 Part. 1198 (Ex. Part. 1) Sub 46** Piano Primo;

1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI
ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 1

A) **Diritti Reali Pignorati**: Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

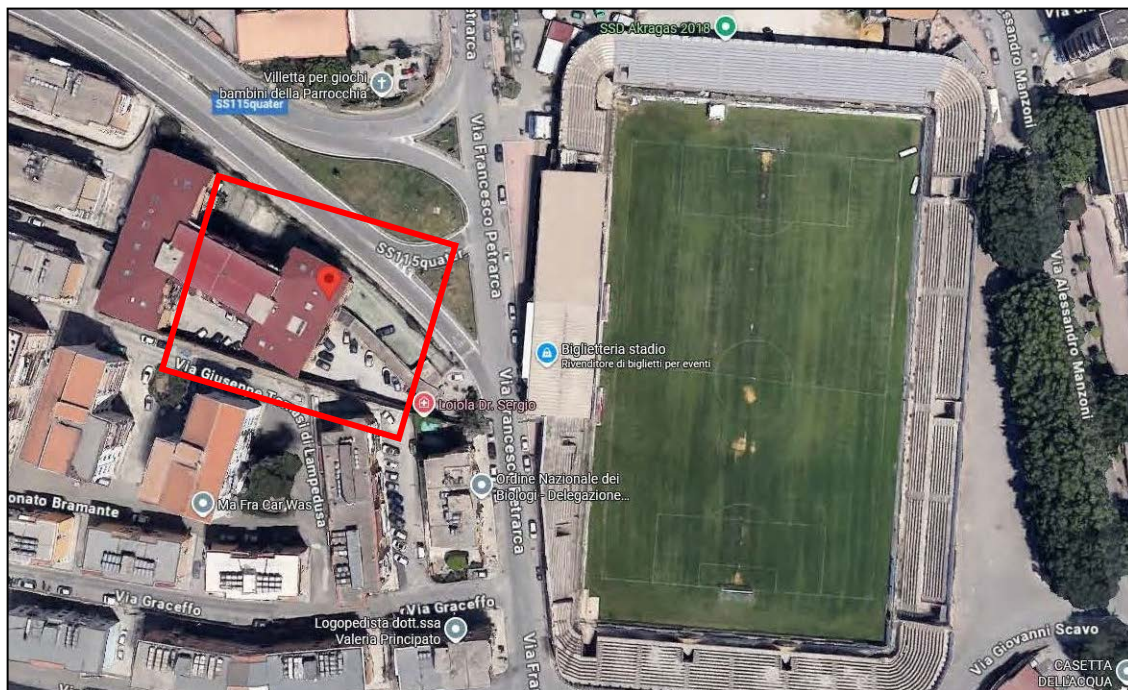
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **LOCALE COMMERCIALE** sito in Agrigento via Petrarca n. 2/Bis, composto da un Negozio a Piano Terra con accesso da corte interna, sviluppa una superficie lorda di mq **82,80**.

Il diritto reale della Piena proprietà, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di acquisto in suo favore.

La titolarità sul bene alla ditta eseguita **SOGGETTO "A"** le deriva per averlo acquistato dal **SOGGETTO "C"** con l'"Atto di Compravendita" stipulato in data 29/07/1986 rep. 10.861 racc. 4.902 rogito dal notaio Giuseppe Saieva, registrato ad Agrigento l' 11/08/1986 al n. 4.851 (vedi *"Atto di Vendita del 29/07/1986 rep. 10.861 racc. 4.902 rog. notaio Giuseppe Saieva"* **ALLEGATO 3.1**).

B) **Beni Pignorati**: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

NEGOZIO sita a Piano Terra, avente accesso dalla corte dell'edificio con ingresso su via Petrarca, avente una superficie commerciale di mq 82,80 censito al N.C.E.U. del comune di Agrigento al Foglio 148 Part. 369 Sub 44, Categoria C/1.



Riscontro Ortofoto dello stato dei luoghi

C) Difformità Formali:

Non vi sono Difformità Formali rispetto al bene indicato nell'atto di Pignoramento.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **LOCALE COMMERCIALE** sito nel comune di Agrigento via Petrarca n. 2/Bis a Piano Terra, composto da un locale commerciale adibito ad uso ufficio per la vendita ed assistenza di fotocopiatori e relativi ricambi, con accesso dalla corte interna alla quale si accede dalla via Petrarca, sviluppa una superficie lorda di circa **mq 82,80**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 148 Particella 369 Sub 44**, Piano Terra, categoria C/1, consistenza mq 74, rendita Euro 2.503,27, registrato all'UTE visura n. T99888/2024, intestato al SOGGETTO "A".

Coerenze: con corridoio androne condominiale e con corte edificio.

(Vedi "*LOTTO 1_Estratto di Mappa Catastale Foglio 148 Part. 369*" **ALLEGATO 2.1.1**, "*LOTTO 1_Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 148 Part. 369 Sub 44*" **ALLEGATO 2.1.2**).

* * * * *

2. RISPOSTA QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 1

2.1. - Descrizione Immobile:

L'immobile oggetto di stima è un **Locale commerciale adibito ad ufficio a servizio dell'attività di vendita** di fotocopiatori e relativi ricambi facente parte di un edificio composto da cinque elevazioni fuori terra. Al **Locale commerciale**, facente parte di un complesso immobiliare compreso tra la via Petrarca il viadotto Akragas II e la via Giuseppe Tomasi di Lampedusa, vi si accede attraverso la corte dell'edificio.

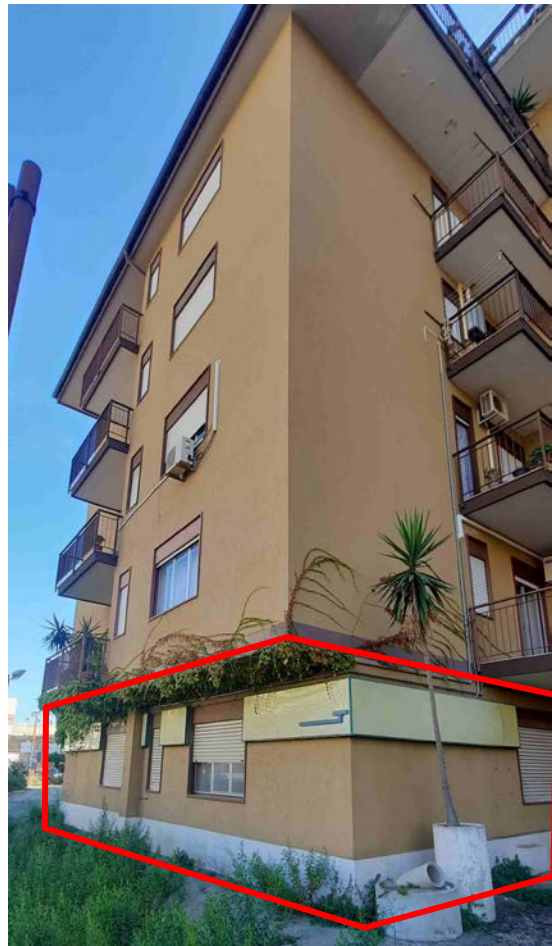
La zona si è sviluppata nella seconda metà del novecento ed è caratterizzata da edilizia residenziale popolare, da locali per attività commerciale e da infrastrutture sportive. L'immobile si inserisce in un contesto di edifici di non recente realizzazione. La tipologia ricorrente è l'edificio multipiano, con destinazione prevalente residenziale, alcuni dei quali sono realizzati tra gli anni sessanta e gli anni ottanta. (Vedi "*LOTTO 1_Ortofoto Agrigento_Foto Aerea Via F. Petracca*" **ALLEGATO 6.1.1**).

Caratteristiche zona: *semi-periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi.*

Servizi della zona: negozio al dettaglio (ottima), ristoranti/pizzerie (ottima), scuola istruzione (ottima), caserme (buono), impianti sportivi (eccellente).

Caratteristiche zone limitrofe: Le principali attrattive turistiche limitrofe sono le attrazioni storico/architettoniche della Valle dei Templi e le attrazioni paesaggistiche di San Leone.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), ferrovia (1), superstrada (5).



Attività commerciale via Petrarca



Interno adibito ad Ufficio via Petrarca

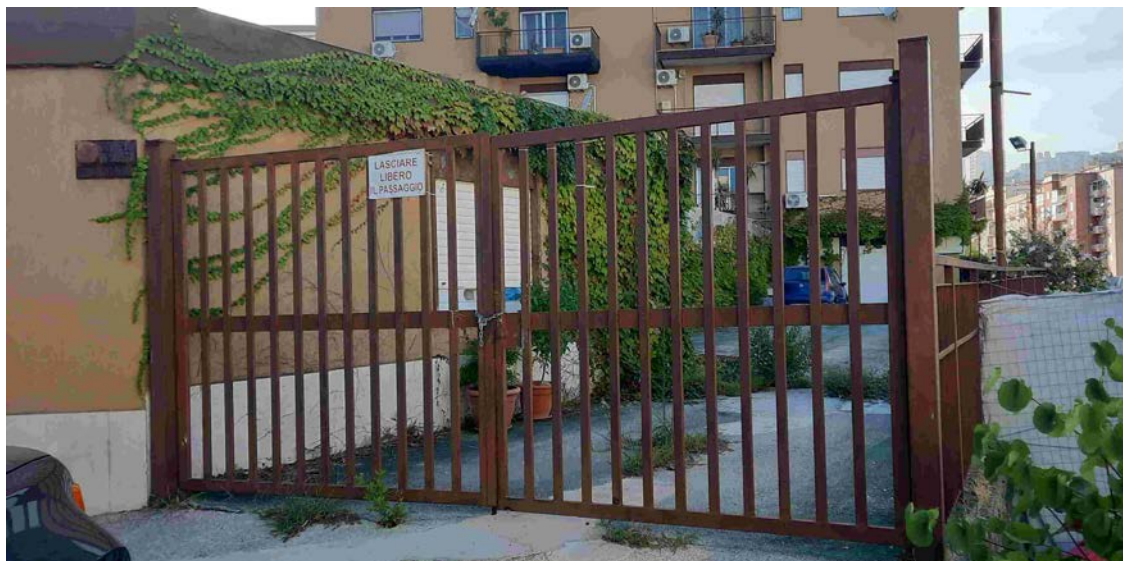


Interno adibito ad Ufficio via Petrarca



Interno adibito ad Ufficio via Petrarca





Ingresso alla corte dell'edificio da via Petrarca



2.2. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **Certificazione Energetica degli Edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di Prestazione Energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegare lo stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto a verificare ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'immobile *de-quo*, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.

Applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale, basata sulle norme tecniche UNI TS 11300, a seguito del sopralluogo effettuato in data **16/09/2024** si è provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si è potuta definire la classe energetica globale di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO₂, che è risultata di **“Classe G”**. (Vedi “*Attestato di Prestazione Energetica Negoziò adibito ad ufficio P.T. Foglio 148 Part. 369 Sub. 44*” **ALLEGATO 5.1**).

* * * * *

3. RISPOSTA QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE
DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 1

Il Locale commerciale, intestato al SOGGETTO “A”, risulta identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 148 Particella 369 Sub 44**, Piano Terra, categoria C/1, consistenza mq 748, rendita Euro 2.503,27, registrato all’UTE visura n. T99888/2024.

Coerenze: con corridoio androne condominiale e con corte edificio.



Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale Agrigento Foglio 148 Part. 369

L’attuale edificio, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 148 Particella 369, è stato edificato sulle originarie particelle censite al Catasto dei Terreni con diversi interventi edilizi a partire dal 1980.

Non è stato possibile acquisire la planimetria catastale del locale censito al Foglio 148 Part. 369 Sub 44 in quanto non presente nell’archivio catastale telematico.

Non è stato possibile riscontrare eventuali difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in quanto la planimetria catastale è risultata non rilasciabile.

(Vedi “*LOTTO 1_Estratto di Mappa Catastale Foglio 148 Part. 369*” **ALLEGATO 2.1.1**, “*LOTTO 1_Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 148 Part. 369 Sub 44*” **ALLEGATO 2.1.2**).

* * * * *

4. RISPOSTA QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 16/09/2024, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, l'immobile risultava in discreto stato di conservazione, in quanto abbandonato da anni, con ancora parte della mobilia da ufficio a servizio dell'attività commerciale quale era stato destinato.

* * * * *

5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO N. 1

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di LOCALE COMMERCIALE ubicato in Agrigento in Via Petrarca n. 2/Bis, Piano Terra; è composto da un'unico locale avente una superficie lorda complessiva di circa mq **82,80**.

Confina a Nord-Ovest, a Nord-Est ed a Sud-Est con corte edificio; confina a Sud-Ovest con corridoio androne condominiale; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento al **Foglio 148, Part. 369 Sub 44**; lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile di cui fa parte il Locale Commerciale è stato realizzato con **1) Commissione Edilizia n. 243 del 12/08/1980, 2) E' stata presentata Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.R. n. 37/85 e Legge n. 47/85 prot. n. 44448 del 23/06/1986**, per la quale non è stato ancora rilasciato il titolo edilizio definitivo.

PREZZO BASE Euro 78.876,95

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.1

L'immobile attuale oggetto di pignoramento è stato realizzato a partire dal 12/08/1980, subendo diverse modifiche nel tempo con l'assegnazione di diverse categorie catastali, inizialmente accatastato con categoria C/2 e successivamente è stato oggetto di variazione nella attuale destinazione d'uso **Foglio 148 Part. 369 Sub 44, categoria C/1**.

6.1. - Attuali proprietari:

L'attuale ditta proprietaria è il **SOGETTO "A"** per averne acquisita la piena proprietà con **"ATTO DI VENDITA"** del notaio Giuseppe Saieva del 29/07/1986 rep. 10.861 racc. 4.902, trascritto ad Agrigento il 18/08/1986 ai NN. 12.263/10.618. (Vedi *"Relazione Notarile"* in atti della procedura ed *"Atto di Vendita del 29/07/1986 rep. 10.861 racc. 4.902 rog. notaio Giuseppe Saieva"* **ALLEGATO 3.1)**.

Nel suddetto Atto di Compravendita di Immobili è riportato quanto segue:

*<<In virtù del presente atto il signor ***** vende in piena proprietà e con ogni garanzia di legge alla società ***** la quale a mezzo del suo legale rappresentante amministratore unico signor ***** in compra accetta le seguenti due unità immobiliari a piano terra facenti parte di edificio in condominio in Agrigento via Petrarca 2 bis, aventi accesso sia dall'atrio condominiale dell'edificio, sia autonomo a via Petrarca attraverso cancello identificato con il civico 2 e precisamente: - magazzino esteso circa metri quadrati ottanta (mq. 80) [...] confinante a nord, est e ovest con lo spazio libero qui di seguito descritto di pertinenza del locale identificato in catasto come fabbricato in corso di accertamento giusta mpd. 1 n. 2040 in data 09.11.1983. [...].*

Esse unità immobiliari vengono trasferite nella società compratrice con la proprietà esclusiva dello spazio libero a nord, che costituisce loro pertinenza, nonché con ogni altra pertinenza, dipendenza, accessorio, accessione, servitù attiva e passiva e in specie con la proporzionale quota di comproprietà del suolo su cui sorge l'edificio di cui dette unità immobiliari sono parte, delle fondazioni e delle strutture portanti, dell'androne, del locale portineria, delle tubazioni idriche, elettriche e di scarico sino ai punti di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei condomini, dell'autoclave con il relativo impianto centralizzato, di riscaldamento con le relative apparecchiature e i locali ove sono collocate, con espressa esclusione delle seguenti entità che restano di proprietà esclusiva del venditore: terrazzo di copertura dell'intero edificio che potrà essere utilizzato dal venditore o suoi aventi causa in ogni tempo per eventuali sopraelevazioni senza dover perciò corrispondere compenso o indennizzo alcuno alla parte acquirente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo; area superficiaria sovrastante l'ultimo piano dell'edificio; qualsiasi unità suscettibile di utilizzazione autonoma e comunque fornita di autonomia rispetto ai beni condominiali spazi laterali dell'edificio poste a sud dell'edificio, e ogni altra

superficie non edificata che non sia quella suddescritta, posta a nord dell'edificio, e che è compresa nella presente vendita, in quanto pertinenza delle due unità immobiliari oggetto del presente atto. Ai fini della ripartizione delle spese di condominio e a ogni altro effetto di legge le parti approvano le tabelle delle quote millesimali che costituiscono l'edificio che, esaminata e approvata dalle parti, si allega al presente atto sotto "A" per farne parte integrante e sostanziale.

*Assicura e garantisce esso venditore la piena e assoluta proprietà e la libera disponibilità dell'immobile alienato nonché la libertà da iscrizioni, trascrizioni, pesi oneri e vincoli comunque pregiudizievoli" >>. (vedi "Atto di Vendita del 29/07/1986 rep. 10.861 racc. 4.902 rog. notaio Giuseppe Saieva" **ALLEGATO 3.1**).*

6.2. - Precedenti proprietari:

Il precedente proprietario dell'immobile era il **SOGETTO "C"** per averlo realizzato su terreni di proprietà con "Concessione Edilizia" n. 243 del 12/08/1980 rilasciata dal Comune di Agrigento.

* * * * *

7. RISPOSTA QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

7.A. – Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

7.A.2 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**

7.A.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**

7.A.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**

7.B. – Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

7.B.1 – Iscrizioni Ipotecarie:

◇

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Esecutivo o Cautelare
VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di **"BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A."** con sede in Licata (AG) contro **SOGETTO "A"**

emesso dal Tribunale di Agrigento in data 28/09/2015 ai nn. 2.599/2.015 trascritto ad Agrigento in data 16/10/2015 ai nn. 13.310 / 17.703 - Il Verbale di Pignoramento grava sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione. (Vedi “*Atto di Pignoramento Immobiliare del 15.09.2015*” in atti della procedura e “*Ispezioni Ipotecarie*” **ALLEGATO 2.4**).

7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico edilizie: L’Immobile, rispetto al titolo autorizzativo rilasciato, ha subito un cambio di destinazione d’uso da appartamento residenziale a magazzino non residenziale per il quale è stata presentata al Comune di Agrigento in data 23/06/1986 prot. 4448 Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R 37/85 e della Legge 47/85 (vedi “*Domanda Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n. 44448 del 23/06/1986*” **ALLEGATO 4.1.3**);

7.B.4 – DIFFORMITA’ CATASTALI:

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali: Non è stato possibile riscontrare eventuali difformità catastali rispetto allo stato reale dei luoghi in quanto la planimetria catastale telematica è risultata non rilasciabile.

Il costo per la presentazione della planimetria catastale all’Agenzia delle Entrate è di **€500,00 oltre oneri di legge.**

* * * * *

8. RISPOSTA QUESITO N. 8: VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da **censo, livello o uso civico.**

Il diritto sul bene del debitore pignorato è a titolo di **proprietà.**

* * * * *

9. RISPOSTA QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su **suolo demaniale.**

* * * * *

**10. RISPOSTA QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ
DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO,
NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIO-
NE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
LOTTO N. 1

10.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per la realizzazione dell'immobile sono stati rilasciati dal comune di Agrigento a partire dal 1982 i seguenti titoli e certificazioni edilizie:

- 1) **“Concessione Edilizia n. 243 del 12/08/1980”** rilasciata al SOGETTO “D” per la “Costruzione di un edificio per un Piano Terra più 5 Piani con destinazione di civile abitazione” (Vedi *“Concessione Edilizia n. 243 del 12/08/1980”* **ALLEGATO 4.1.1**);
- 2) **“Certificato di Abitabilità del 14/07/1982”** rilasciato al SOGETTO “D” con il quale si autorizza a poter adibire ad uso civile abitazione gli immobili per i quali era stato richiesto (Vedi *“Certificato Abitabilità del 14/07/1982”* **ALLEGATO 4.1.2**).
- 3) **“Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R 37/85 e della Legge 47/85 del 23/06/1986 prot. 4448”** presentata dal SOGETTO “B” per il “Cambio di Destinazione d’uso da civile abitazione ad uso non abitativo” (Vedi *“Domanda Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n. 44448 del 23/06/1986”* **ALLEGATO 4.1.3**);

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico edilizie: L’Immobile, rispetto al titolo autorizzativo rilasciato, ha subito un cambio di destinazione d’uso da appartamento residenziale a magazzino non residenziale per il quale è stata presentata in data 23/06/1986 prot. 4448 la Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R 37/85 e della Legge 47/85 al Comune di Agrigento per l’unità immobiliare a P.T. composta da una superficie dichiarata di mq 71,82.

Per la determinazione degli Oneri di Oblazione e Concessori riguardanti la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria in corso, presentata a suo tempo dal SOGGETTO “B” per la suddetta unità, il Comune di Agrigento ha effettuato i conteggi rimanenti a saldo delle somme in acconto già corrisposte.

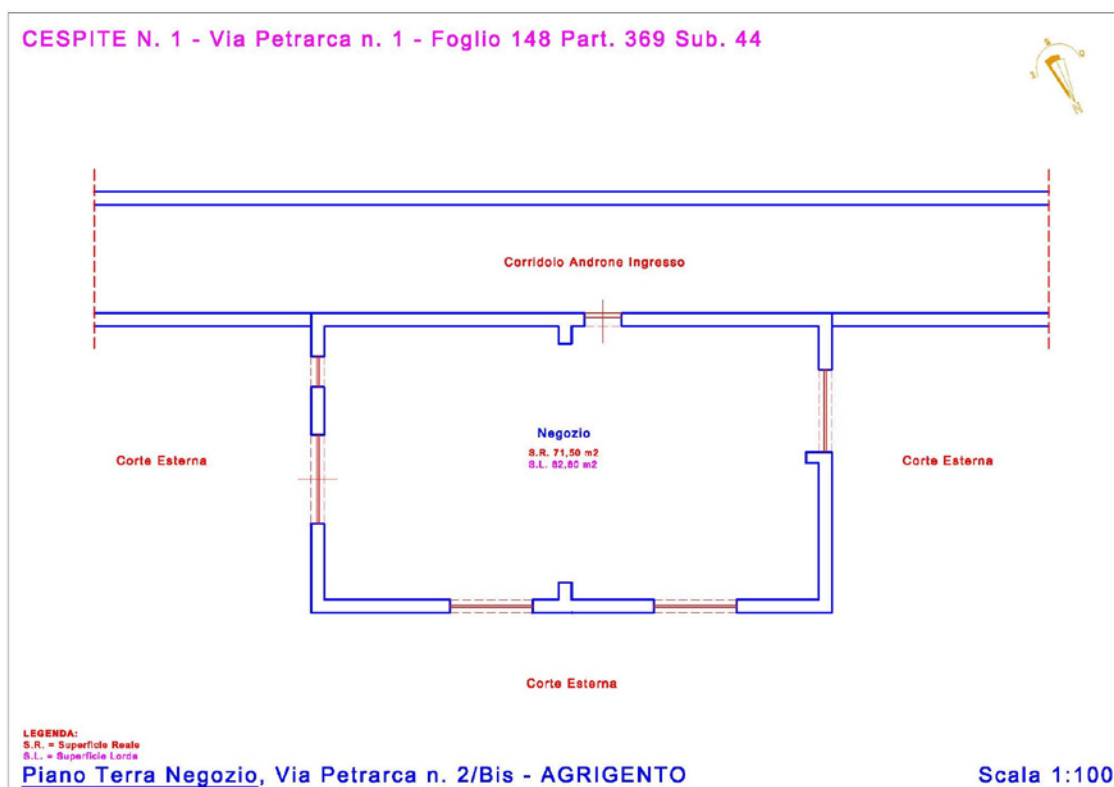
Gli importi, per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per la Pratica N° 3428 L. 47/85, così quantificati alla data del 12/06/2025 dal Comune di Agrigento sono:

- Per saldo Oblazione: **€2.726,34**
- Per Contributo rilascio Concessione Edilizia: **€613,91**

Oneri totali pari ad **€3.340,25**.

(vedi “*Domanda Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n. 44448 del 23/06/1986*”

ALLEGATO 4.1.3 e “*Determinazione importo Oblazione, Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per la Pratica N° 3428 L. 47/85 e richiesta conguaglio*” **ALLEGATO 4.1.4**);



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'Attività Commerciale

(Vedi “*LOTTO 1_Planimetria P.T._Foglio 148 Part. 369 Sub 44_Scala 1-100*”
ALLEGATO 6.1.2)

* * * * *

**11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE
UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 1**

Le quote di gestione ordinaria e straordinaria approvate dall'assemblea dei condomini per l'immobile censito al Foglio 148 Part. n. 369 Sub. 44 Piano Terra, comunicate dall'Amministratore di condominio alla data della perizia, risultano pari a:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€552,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: **€2.523,37**
- Spese ordinarie annue condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€7.229,91**

* * * * *

12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N. 1

12.1. - Criterio di Stima

Per la determinazione del Valore di Mercato con riferimento alla **PROPRIETA' IMMOBILIARE** si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);

CESPITE N. 1 - CALCOLO SUPERFICI NEGOZIO P.T. VIA PETRARCA N. 2/BIS AGRIGENTO - Foglio 148 Part. 369 Sub. 44					
AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
PIANO TERRA VIA PETRARCA					
	Mq	Mq	%	Mq	
Negozio	71,50	82,80	100%	82,80	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	71,50	82,80		82,80	

Superficie Commerciale P.T. Mq	82,80
---------------------------------------	--------------

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, del Locale Commerciale di Piano Terra censito al **Foglio 148 Part. 369 Sub. 44 C/1** risulta essere di **Mq 82,80**.

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

12.3. - Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Commerciali Agrigento AG 1°-2025" **ALLEGATO 7.1**).

12.4. - Valutazione Immobile – LOTTO 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale, per un Locale Commerciale con accesso dall'andone condominiale e dalla corte pertinenziale, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e

dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra **€mq 850,00** e **€mq 1.500,00** per immobili con destinazione commerciale di fascia media in buono stato di conservazione, differenziati in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, con accesso dall'androne condominiale e dalla corte pertinenziale ed effettuati degli opportuni calcoli, per immobili commerciali di fascia media con caratteristiche simili e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore medio del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€mq 1.200,00** di superficie commerciale lorda, valore che risulta congruo con i valori di vendita recenti di appartamenti residenziali dichiarati all'Agenzia delle Entrate (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Commerciali Agrigento AG 1°-2025" **ALLEGATO 7.1**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$$C_v = (\text{Vetustà e rifiniture edificio} = \text{Oltre a 40 anni}): -20\% = 0,80$$

$$C_{e-v} = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): +5\% = 1,05$$

$$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): +5\% = 1,05$$

$$C_a = (\text{Accessibilità Piano Terra}): +5\% = 1,05$$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$$C_u = (0,80 * 1,05 * 1,05 * 1,05) = \mathbf{0,926}$$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, dello stato di manutenzione e del buon livello qualitativo degli impianti e delle rifiniture del magazzino, dell'accesso dall'androne condominiale e dall'accesso autonomo su via Petrarca, la stima del valore di mercato dell'appartamento, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **0,926** (per rapportarlo alle

condizioni di quello oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed estrinseche della zona:

- Valore unitario corretto dell'immobile, corrispondente a

$$\text{€mq } 1.200,00 \times 0,926 = \text{€mq } 1.111,20 \text{ arrotondato ad } \text{€mq } 1.110,00.$$

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

Destinazione	Superficie quivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra Via Petrarca	Mq 82,80	€1.110,00	€91.908,00

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo del locale commerciale, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: **€91.908,00**
- Valore accessori: **€0,00**
- Valore complessivo intero: **€91.908,00**
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: **€91.908,00**

12.5. - Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€9.190,80**
- Spese oneri demolizione opere abusive: **Nessuna**
- Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€3.840,25**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese ordinarie annue condominiali scadute ed insolute a carico dell'acquirente alla data della perizia: **€7.229,91**
- Spese straordinarie di gestione immobile scadute ed insolute a carico dell'acquirente alla data della perizia: **2.523,37**

12.6. - Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese per demolizione opere abusive e/o tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€82.717,20

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese per demolizione opere abusive e/o tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€78.876,95

Il Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente è di:

€78.876,95

* * * * *

**13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA
SOLA QUOTA - [LOTTO N. 1](#)**

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero LOTTO N. 1 in capo alla ditta debitrice.

L'immobile risulta attualmente accatastato con un unico subalterno catastale.

Il Locale commerciale data la non eccessiva superficie commerciale pari a Mq 82,80 non risulta comodamente divisibile.

* * * * *

Il perito

Arch. Dino Serra