TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

POP NPLS 2018 s.r.l.

contro

N. Gen. Rep. **82/2020**

Giudice Dott. De Nes Matteo

Elaborato peritale relativo al

LOTTO 05) ***piena proprietà di n.3 unità immobiliari da rifinire ubicate in Agrigento, contrada San Benedetto (zona industriale), SP 15c (ex S.S. n.189 Agrigento-Palermo), in catasto censite al Foglio 195, particella 275, sub 16 (graffato 17) piano T con area esterna (corte), sub 8 piano 1, sub 9 piano 2.***

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTSVT70P09A089Z

con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: 0922 413927
cellulare: 348 5853883
email: ingsalvatorecastaldo@alice.it
PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu

<u>Quesito 1</u> - *"identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento"*

Il LOTTO 05) descritto nel presente fascicolo è costituito dalla piena proprietà di n.3 unità immobiliari al rustico, ubicate in Agrigento, contrada San Benedetto (zona industriale), SP 15c (ex S.S. n.189 Agrigento-Palermo), in catasto censite al Foglio 195, particella 275, rispettivamente come:

- sub 16 (graffato 17), piano terra;
- sub 8 al piano primo;
- sub 9 al piano secondo.

I passaggi catastali intervenuti, dall'originaria particella del catasto terreni all'attuale particella del catasto fabbricati, sono coerenti con la storia dei beni risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative agli immobili e alla particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato, di cui fanno parte i cespiti formanti il LOTTO 05) oggetto del presente elaborato, sono state dal sottoscritto prodotte e allegate alla presente relazione.

<u>Quesito 2</u> - *"descrizione materiale del lotto"*

Le n.3 unità immobiliari formanti il LOTTO 05) oggetto del presente elaborato peritale costituiscono l'intero piano terra, compresa area esterna, l'intero piano primo e l'intero piano secondo, di un edificio a destinazione commerciale che si sviluppa su quattro livelli. Oltre ai tre piani anzidetti, l'edificio comprende anche un piano seminterrato, avente accesso dal cosiddetto lato valle, estraneo alla procedura, e il lastrico solare (piano terzo), oggetto di pignoramento, che costituisce il lotto 05.

Delle tre unità immobiliari, soltanto il subalterno 16, di cui il graffato subalterno 17 costituisce l'antistante corte esterna di pertinenza, è stato in passato adibito a locale commerciale come concessionaria auto (___). In abbandono ormai

da molti anni, l'unità immobiliare al piano terra (sub 16~17) si presenta oggi priva delle ampie vetrine che, nel periodo di attività di anzidetta concessionaria auto, ne costituivano le pareti esterne prospicienti il piazzale. Le finiture interne del piano terra si trovano in stato di tale degrado da poter considerare di fatto l'unità immobiliare come "al rustico". Sono presenti i telai in ferro zincato e le sole avvolgibili in pvc, in pessimo stato di conservazione, delle finestre del prospetto retrostante. La superficie commerciale del subalterno 16, area coperta al piano terra, è pari a circa 650 m^2, articolati in un ampio salone, n.5 vani ufficio da circa 25 m^2 ciascuno, wc e ripostiglio. Un ampio piazzale, esteso circa 1.500 m^2, costituisce l'area scoperta, come corte di pertinenza, subalterno 17 graffato al subalterno 16, antistante l'edificio sul lato strada (ex S.S. 189).

Il piano primo e il piano secondo, rispettivamente subalterni 8 e 9, sono due unità immobiliari al rustico, risultando tali anche in catasto perché censiti in Cat. F/4, aventi una superficie commerciali pari a circa 620 m^2 ciascuno. Sono totalmente privi di finiture, di infissi e di tramezzature divisorie interne. Al piano secondo non si hanno predisposizioni per aperture sul lato strada.

Il collegamento tra i piani avviene tramite la scala interna, al rustico, priva di parapetti e corrimano, subalterno 11, bene comune non censibile.

Al piano primo e al piano secondo sono presenti cumuli di rifiuti di vario genere (pneumatici, cristalli e altri rifiuti costituiti da parti non meccaniche di automobili, lastre in cemento amianto e ingombranti di varia natura) per un volume totale di circa 30 m^3. Nel piazzale antistante l'edificio (sub 17) è presente, inoltre, un cumulo di rifiuti inerti avente un volume pari a circa 6 m^3.

Le consistenze delle tre unità immobiliari formanti il LOTTO 05) sono le seguenti:

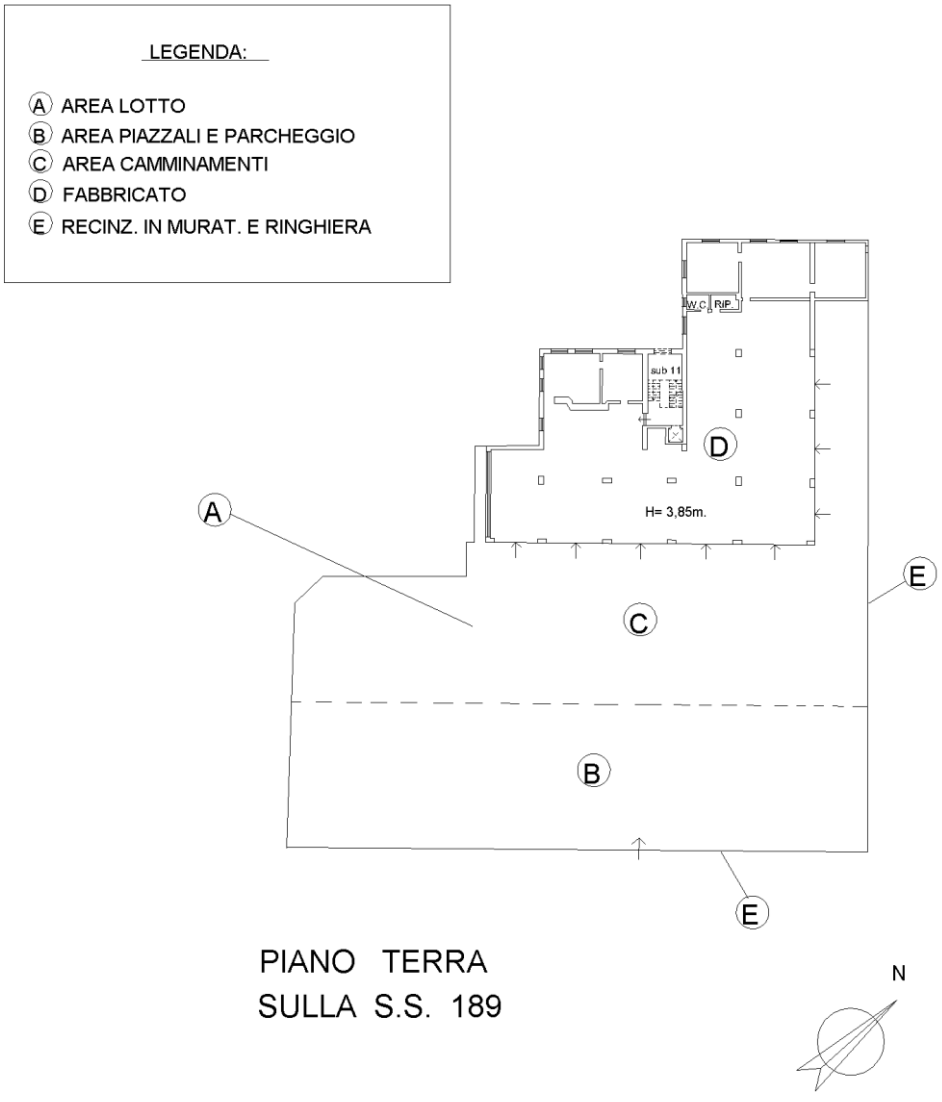
- sub 16 (graffato 17), piano terra, superficie commerciale pari a 625 m^2 circa oltre a circa 1.500 m^2 di area scoperta (corte/piazzale);
- sub 8, piano primo, superficie commerciale pari a circa 600 m^2;
- sub 9, piano secondo, superficie commerciale pari a circa 600.

Complessivamente, le tre unità immobiliari al rustico che costituiscono il LOTTO 05) hanno quindi una consistenza pari, in termini di superficie

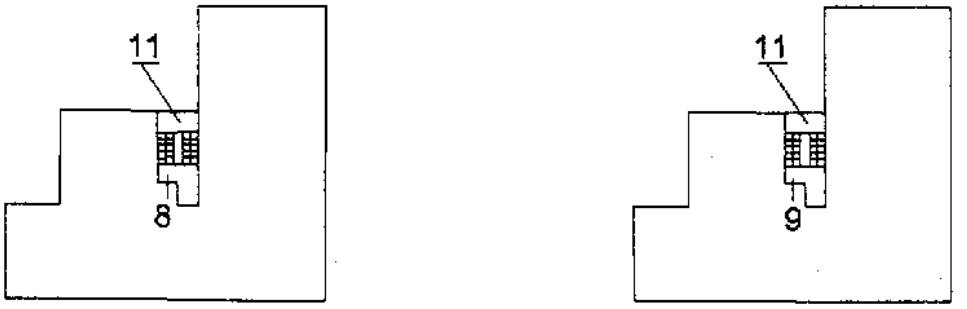
commerciale, a 1.825 m^2 oltre a 1.500 m^2 circa di area scoperta piazzale al piano terra).

L'accesso al piazzale è carrabile e avviene attraverso il subalterno 18, bene comune non censibile.

Lato strada e anche lungo il confine NE con altra particella è presente una recinzione in ferro, verniciata di colore bianco, in cattivo stato di manutenzione, soprastante un muro basso.



Stato reale del piano terra (elaborato planimetrico catastale)



Stralcio elaborato planimetrico catastale del sub 8 (P1) e sub 9 (P2)



Foto dell'edificio



Piano terra



Primo piano



Secondo piano



Piazzale antistante e ingresso carraio

Il LOTTO 05), confina rispettivamente:

- a sud-est con ex S.S. 189 Palermo-Agrigento oggi SP15c;
- a nord-est con particella 278, Foglio 195, Agrigento, di altra proprietà estranea alla procedura;
- a ovest, in parte con il subalterno 11, particella 275, F. 195 Agrigento, bene comune non censibile, vano scala dell'edifico, e in parte con il subalterno 10, particella 275, F. 195 Agrigento, di altra proprietà estranea alla procedura, striscia di area esterna, rampa di accesso carrabile al locale seminterrato, sottostante il subalterno 16.

L'edificio è ubicato lungo l'asse viario principale della zona industriale di Agrigento, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, quasi esclusivamente caratterizzata dalla presenza di soli capannoni commerciali e/o altro genere di insediamenti produttivi.

Quesito 3 - ***"identificazione catastale"***

Le n.3 unità immobiliari formanti il LOTTO 05), sono censite in catasto fabbricati del Comune di Agrigento al Foglio 195, particella 275, rispettivamente come:

- sub 17 (graffato 16), Categoria D/8, rendita € 5.252,50, indirizzo contrada Bentivegna (erroneo), snc, piano T;
- sub 8, Categoria F/4, indirizzo contrada San Benedetto, piano 1;
- sub 9, Categoria F/4, indirizzo contrada San Benedetto, piano 2;

Tutti le sopra elencate unità immobiliari risultano in catasto intestate a: _____, piena proprietà per 1/1.

I passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del catasto terreni, all'attuale particella del catasto fabbricati sono coerenti con la storia dei beni risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Preliminarmente si rileva che l'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 195 particella 275 del Comune di Agrigento, ente urbano dal 16/06/2021, superficie 2.970 m^2, proviene dalla particella 275 del Foglio 11 del

Comune di Favara, trasferito al Comune di Agrigento giusta variazione territoriale del 04/01/202, in atti dal 16/06/2021 (prot. n. 22/2021), ex Legge Regionale n.25 del 14/12/2021. L'unità immobiliare originariamente distinta in catasto nel foglio di mappa 11 Particella 275 del Comune di Favara (AG) era transitata al catasto fabbricati in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 12.10.2006 protocollo n. AG0I37875 in atti dal 12.10.2006 (n. 137875.172006).

Il cespite al piano terra (sub 17 graffato 16) risulta erroneamente in catasto all'indirizzo di contrada Bentivegna e non in contrada San Benedetto.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative ai beni pignorati e alla sopra menzionata particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti formanti il LOTTO 05), oggetto del presente elaborato, sono state prodotte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione.

Per le unità immobiliari al piano primo e al piano secondo, rispettivamente subalterno 8 e subalterno 9, entrambe di Cat. F/4, non è presente in atti la relativa planimetria catastale.

Quesito 4 - ***"stato di possesso"***

Trattandosi di un lotto costituito da unità immobiliari al rustico, il lotto risulta interamente libero.

Quesito 5 - ***"schema sintetico-descrittivo del lotto"***

Piena e intera proprietà di n.3 unità immobiliari al rustico, in edificio commerciale ubicato in zona industriale di Agrigento, ex S.S. 189 odierna SP15c, F. 195, particella 275, aventi le seguenti caratteristiche:

- sub 16 (graffato 17), piano terra, superficie commerciale pari a 625 m^2, che si compone di ampio salone espositivo e n.5 vani da circa 25 m^2 ciascuno, wc e ripostiglio oltre a circa 1.500 m^2 di area scoperta su piazzale antistante;
- sub 8, piano primo, superficie commerciale pari a circa 600 m^2;

- sub 9, piano secondo, superficie commerciale pari a circa 600.

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Il LOTTO 05) confina rispettivamente:

- a sud-est con ex S.S. 189 Palermo-Agrigento oggi SP15c;
- a nord-est con particella 278, Foglio 195, Agrigento, di altra proprietà estranea alla procedura;
- a ovest, in parte con il subalterno 11, particella 275, F. 195 Agrigento, bene comune non censibile, vano scala dell'edifico, e in parte con il subalterno 10, particella 275, F. 195 Agrigento, di altra proprietà estranea alla procedura, striscia di area esterna, rampa di accesso carrabile al locale seminterrato, sottostante il subalterno 16.

Edificio conforme alla Concessione per la Esecuzione di Opere rilasciata dal Comune di Favara (AG) in data 25/03/1981 in variante alla licenza edilizia n°105 del 17/04/1974.

PREZZO BASE _____.

<u>Quesito 6</u> - *"ricostruzione dei passaggi di proprietà"*

La ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni formanti il LOTTO 05), che sono intervenuti nel tempo compreso fra la trascrizione del pignoramento fino, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, è nel dettaglio descritta alle pagine 7 e 8 della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, alla quale si rimanda, e di cui qui di seguito si riportano i relativi stralci pertinenti.

Le unità censuarie ricomprese nel LOTTO 05) si appartengono alla società _____, per la piena proprietà per averle acquistate, mediante l'atto di compravendita del 01.10.2010 ai rogiti del Notaio Fanara Giuseppe da Porto Empedocle, repertorio n° 34939/14673, atto che risulta trascritto il 19.10.2010 ai nn. 23808/18141 da potere della società _____.

Alla predetta società dante causa, _____, le unità immobiliari di cui trattasi, erano pervenute in forza del decreto di trasferimento immobili del 12.10.2007, emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 446/2007, atto che risulta trascritto il 17.10.2007 ai nn. 27735/18850 da potere del signor _____. Il predetto signor _____ne era divenuto proprietario per averle costruite su un appezzamento di terreno di are 29.70, originariamente censito in catasto del Comune di Favara, foglio di mappa 11 particella 275, che aveva acquistato, mediante l'atto di compravendita dell'11.10.1977 ai rogiti del Notaio Calogero Baldacchino da Agrigento, repertorio n° 57607, atto che risulta trascritto il 25.10.1977 ai nn. 16612/15344 da potere della signora _____.

<u>Quesito 7</u> - *"formalità, vincoli, oneri"*

Con riferimento a formalità, vincoli oneri e gravami relativi al lotto in oggetto, si rileva che per consentire l'accesso al lastrico solare (sub 19) al piano terzo dell'edificio di cui il Lotto 05 è porzione, con atto di cessione del diritto di superficie del 03.06.2013 ai rogiti del Notaio Gagliano Calogera da Licata, repertorio n.5175/3649, trascritto il 21.06.2013 ai nn. 11681/9645, sono state costituite le seguenti servitù che avranno la stessa durata del costituito diritto di superficie (fino al 30/12/2033) e precisamente:

a) diritto di accesso al lastrico solare, su cui insiste un impianto da n.294 pannelli fotovoltaici e n. 4 inverter, da esercitarsi mediante l'attraversamento di mezzi e persone sull'area di pertinenza del capannone commerciale (sub 17) e con l'appoggio di una scala amovibile sul muro esterno dell'edificio;

b) servitù di cavidotto che si esercita a mezzo di cavo elettrico che scende dal lastrico solare lungo tutta la parete di appoggio ed attraversa l'area di pertinenza del capannone commerciale fino ad arrivare alla cabina elettrica posta davanti al cancello di ingresso.

Nel corso delle attività peritali, il sottoscritto ha altresì accertato che non sussistono ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni del LOTTO 05), aggiuntivi rispetto a quelli qui di seguito elencati.

Oneri/vincoli da regolarizzare nel contesto della procedura:

1. Atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 05.08.199d Tribunale di Agrigento, repertorio n° 657, trascritto il 13.12.2004 ai nn. 31906/24368, a favore di Massa dei creditori fallimento _____ che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 11 particella 275 sub 2 graffato con foglio 1 l particella 275 sub.7, Agrigento foglio 126 particella 23 sub 1, Agrigento foglio 142 particella 1086 sub 7, Agrigento foglio 143 particella 540 sub 3 , Agrigento foglio 11 particella 1 sub 6 , Agrigento foglio 11 particella 275 sub 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 9, Agrigento foglio 143 particella 251 , Agrigento foglio 20 particelle 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 28 - 32 - 33 per la piena proprietà su _____.
2. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.05.2012 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 130876/34641, iscritta il 07.06.2012 ai nn. 12139/807, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo società cooperativa per azioni con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro _____, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 ed un capitale di € 1.000.000,00 che grava su immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 – 9 - 13 per la piena proprietà su _____ _____.
3. Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.06.2018 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1807/2018, trascritto il 06.07.2018 ai nn. 10969/9234, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro la società

_____

_____che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 - 33 immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/08/2020 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1120, trascritto il 04-11-2020 ai nn. 17109/12883, a favore di Pop NPLS 2018 srl con sede Conegliano (TV) codice fiscale 04952350264 e contro

_____

_____che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 - 33 immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

<u>Quesito 8</u> - *"esistenza di censo, livello o uso civico"*

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

<u>Quesito 9</u> - *"verificare si i beni pignorati ricadono su suolo demaniale"*

I beni non ricadono su suolo demaniale.

<u>Quesito 11</u> - *"accertamento della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dell'agibilità e della destinazione urbanistica"*

Come da documentazione prodotta dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Favara (AG) e allegata all'elaborato introduttivo, risulta che il fabbricato di cui fanno parte i cespiti formanti il LOTTO 05), oggetto del presente elaborato peritale, venne realizzato in forza della Concessione per la Esecuzione di Opere rilasciata dal Comune di Favara (AG) in data 25/03/1981 in variante alla licenza edilizia n°105 del 17/04/1974.

Limitatamente al piano terra, il Comune di Favara in data 09/07/1991 ha autorizzato l'abitabilità con atto che in copia si allega all'elaborato introduttivo.

All'epoca della costruzione, l'area di sedime del fabbricato ricadeva in territorio comunale Favara (AG). Con variazione territoriale di cui alla legge regionale n.25 del 14/12/2019, l'area oggi ricade in territorio comunale di Agrigento al Foglio 195, particella 275.

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato all'elaborato introduttivo, la particella 275 ricade in zona D1 normata dal piano A.S.I. (Area di Sviluppo Industriale).

<u>Quesito 12</u> - *"altre informazioni utili"*

I costi di bonifica, compreso trasporto a smaltimento, dei rifiuti presenti all'interno del lotto, sentita una ditta di fiducia del sottoscritto esperto, specializzata ed operante da decenni nel settore, sono stimabili, in complessivi € 5.000,00 oltre iva.

<u>Quesito 13</u> - *"valutazione del valore di mercato"*

Considerato che di fatto il Lotto 05) è composto da n.3 unità immobiliari al rustico, come nel dettaglio descritte in risposta al quesito 2), costituite dal piano terra con corte esterna, e dai piani primo e secondo, di un più ampio immobile a

destinazione commerciale, ubicato nella zona industriale della città di Agrigento, la relativa stima, a parere del sottoscritto esperto, può essere effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2023, per immobili a destinazione commerciale e relative alla zona periferica E9 del Comune di Agrigento, località San Michele, di ubicazione dei beni pignorati. Stanti le condizioni attuali degli immobili, come sopra descritte, il sottoscritto ha ritenuto potersi stimare al metro quadrato gli immobili del lotto riducendo del 60% il valore unitario minimo relativo ai magazzini, pari a 320,00 €/m^2, di cui all'intervallo dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Pertanto, considerato che la superficie commerciale totale del LOTTO 05) è pari a 1.890 m^2, si ha:

1.890 m^2 * 320,00 €/m^2 * 0,40 = 241.920,00 €

Si ritiene inoltre che anzidetto valore possa essere incrementato del 10% in considerazione della presenza dell'ampio piazzale (sub. 17), esteso 1.500 m^2 con ingresso carraio, antistante l'edificio e di pertinenza dello stesso. Si perviene così a:

241.920,00 € * 1,10 = 266.000,00 €

Per tener conto, infine, del fatto che l'acquirente dovrà affrontare le spese necessarie alla bonifica dei rifiuti presenti all'interno dei cespiti ed eventuali altre spese impreviste per vizi ecc. si stima a corpo il seguente

<u>Prezzo a base d'asta del LOTTO 05)</u>

Valore del LOTTO 05 al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 260.000,00**

(euro duecentosessantamila/00)

Agrigento, 08/02/2025

L'Esperto - C.T.U.
Ing. Salvatore Castaldo



Allegati:

- documentazione fotografica
- risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e catasto terreni)
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto dell'edificio



Piano terra



Primo piano



Secondo piano



Piazzale antistante e ingresso carraio



Cumulo di rifiuti inerti sul piazzale



Piano terra



Vano scala interno



Rifiuti all'interno dell'edificio



Rifiuti all'interno dell'edificio



Piano terra



Intradosso di solaio interpiano