



TRIBUNALE DI AGRIGENTO



Sezione Civile



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107 / 2023 R.G.



LOTTO N. 1



Creditore procedente

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



Procuratore Avv. Dino Russo



nei confronti di



SOGGETTO “A”



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	11
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	12
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	13
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	14
10. <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	14
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	17
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. 107 / 2023 R.G.E.

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 1

INTRODUZIONE

Con decreto del 03/11/2023 il Giudice dott.ssa Federica Bonsangue nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al **n. 107 / 2023 R.G.E.** promossa dal creditore procedente “**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**” per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati della ditta debitrice **SOGGETTO “A”**:

- **CESPITE N. 1: FABBRICATO D/8** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 6** Piano Terra;
- **CESPITE N. 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Campobello di Licata (AG), censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 9** Piano Primo;
- **CESPITE N. 3: FABBRICATO F/3** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 10** Piano Primo;

A seguito degli accorpamenti immobiliari e delle modifiche intervenute nel corso degli anni, il sottoscritto perito ha predisposto la seguente formazione dei lotti del compendio immobiliare staggito:

- **LOTTO N. 1: DEPOSITO A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE D/8** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 6** Piano Terra;
- **LOTTO N. 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Campobello di Licata (AG), censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 9** Piano Primo;
- **LOTTO N. 3: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 10** 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 **DEPOSITO A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE** sito in Comune di Campobello di Licata (AG) via Edison n. 175, composto da un Deposito a Piano Terra con accesso su due lati, uno su via Edison e l'altro su via Luigi Sturzo, sviluppa una superficie lorda di **mq 618,15**.

Il diritto reale della Piena proprietà, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta esecutata in forza dell'Atto di Accettazione Tacita di Eredità in suo favore.

La titolarità sul bene alla ditta esecutata le deriva per averla acquisita con "Atto di Accettazione Tacita di Eredità" del notaio Paolo Trento del 29/09/2006 rep. 19.547 racc. 3.900, trascritto ad Agrigento il 19/04/2023 ai NN. 7.450/6.408.

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

DEPOSITO A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE sito a Piano Terra, rispetto alla via Edison ed alla via Luigi Sturzo, avente accesso da ambedue le predette vie, avente una superficie commerciale di mq 618, censito al N.C.E.U. del comune di Campobello di Licata al Foglio 10 Part. 295 Sub 6, Categoria D/8.



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 **DEPOSITO A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE** sito nel Campobello di Licata (Agrigento) via Edison n. 175, composto da un Deposito a servizio di un'attività di vendita di ricambi meccanici a Piano Terra rispetto alla via Edison ed alla via Luigi Sturzo, corrispondente al Primo Piano rispetto alla via Cultrona, con accesso dalla via Edison ed alla via Luigi Sturzo, sviluppa una superficie lorda di circa **mq 618,15**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 295 Sub 6**, Piano Terra, categoria D/8, superficie commerciale mq 618, rendita Euro 3.894,09, registrato all'UTE visura n. T291322/2024, intestato al SOGGETTO "A".

Coerenze: con via Edison, con via Luigi Sturzo, con scala condominiale, con proprietà terza contigua, con via Burgio (ex via Cultrona).

(Vedi "Estratto di Mappa Catastale Foglio 10 Part. 295" **ALLEGATO 2.1**, "Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Part. 295 Sub 6" **ALLEGATO 2.2.1**).

* * * * *

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 **Deposito a servizio di un'attività di vendita** di ricambi meccanici facente parte di un edificio composto da tre elevazioni, di cui uno seminterrato e due fuori terra. Al **Deposito**, facente parte di una stecca edilizia compresa tra la vie parallele Luigi Sturzo e via Burgio (ex via Cultrona), vi si accede attraverso la via Edison.

La zona si è sviluppata nel novecento lungo la via Edison ed è caratterizzata da edilizia residenziale e locali per attività commerciale. 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 "Ortofoto Campobello di Licata Foto Aerea Via Edison" **ALLEGATO 3.1**).

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Agrigento, con attrazioni paesaggistiche a San Leone ed storico/architettoniche nella Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), ferrovia (_), superstrada (15).



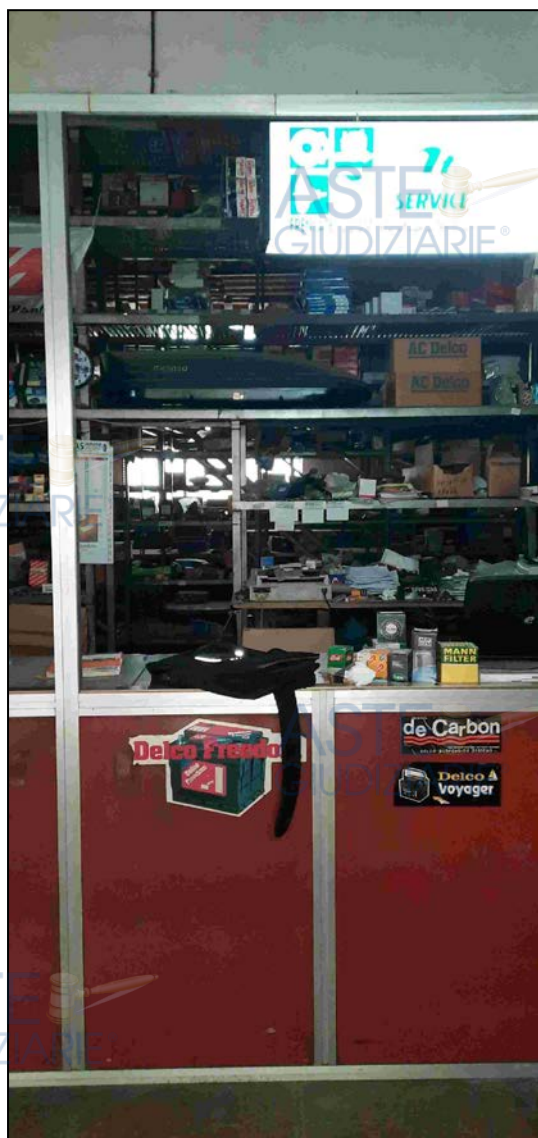
Ingresso Deposito Attività Commerciale su via Edison



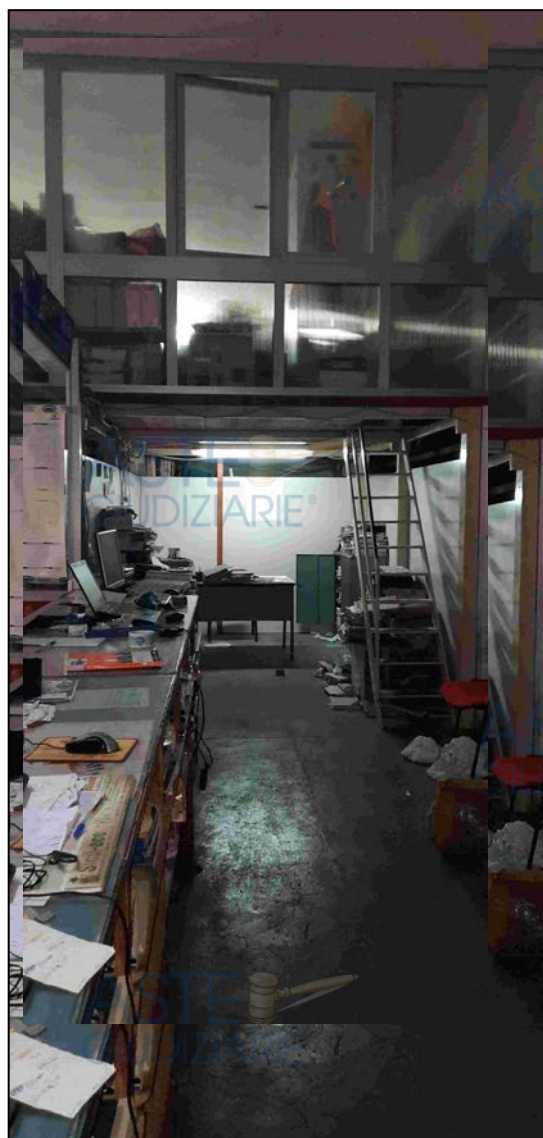
Ingresso Deposito Attività Commerciale su via Luigi Sturzo



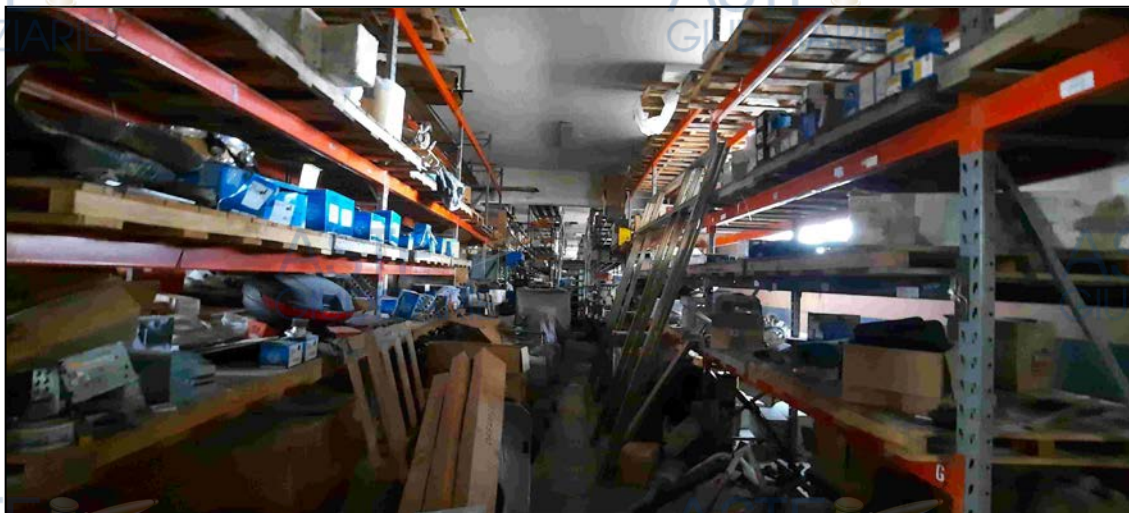
Deposito Attività Commerciale su via Luigi Sturzo



Bancone Vendita Dettaglio



Ufficio con Soppalco



Scaffalatura Deposito ricambi



Scaffalatura Deposito ricambi



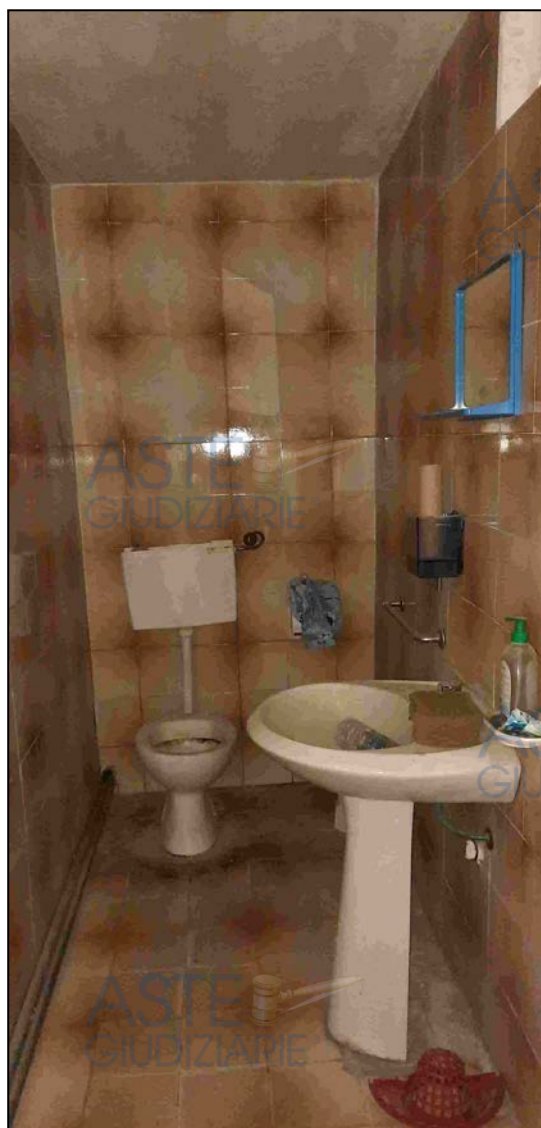
Scaffalatura Deposito ricambi



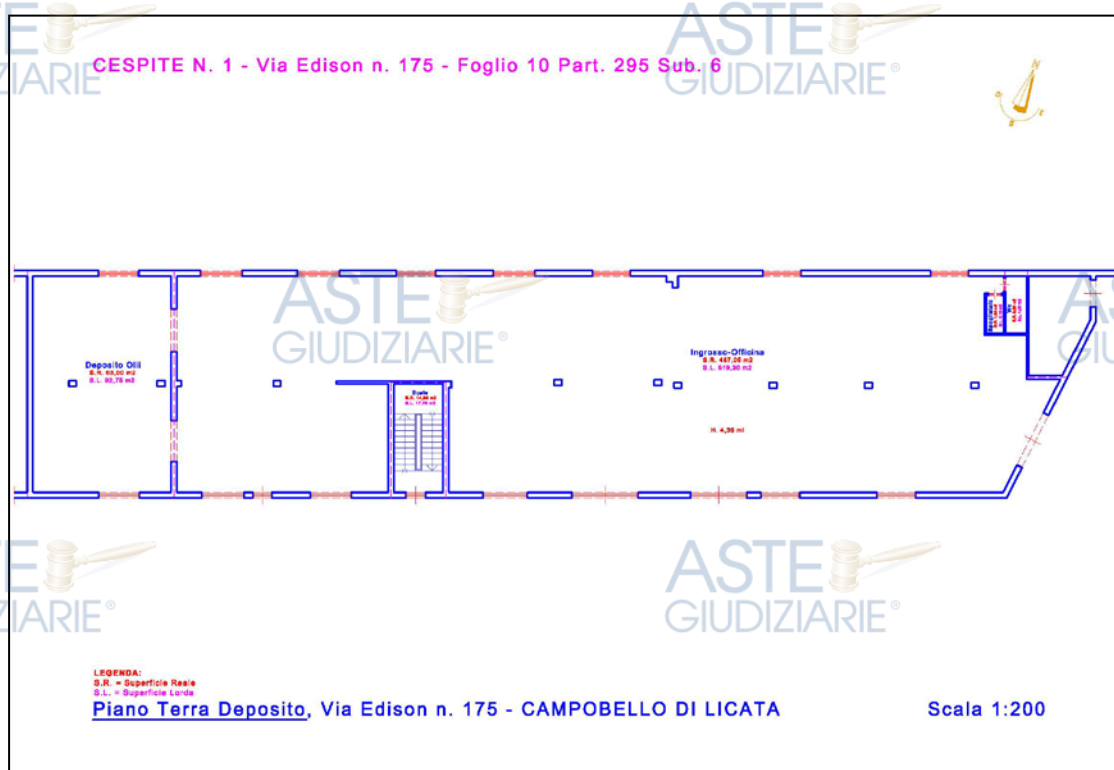
Ingresso Deposito da via Edison n. 175



Scaffalatura Deposito ricambi



Servizio Igienico



Planimetria dello stato reale dei luoghi del Deposito Attività Commerciale

<>

2.2. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le altre, 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 **15/12/2023** si è

* * * * *

Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale Campobello di Licata Foglio 10 Part. 295

L'attuale edificio, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 Particella 295, è stato edificato sulle originarie particelle censite al Catasto dei Terreni con diversi interventi edilizi a partire dal 1964.

Non è stato possibile acquisire la planimetria catastale del locale censito al Foglio 10 Part. 295 Sub 6 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 “Estratto di Mappa Catastale Foglio 10 Part. 295” **ALLEGATO 2.1**, “Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Part. 295 Sub 6” **ALLEGATO 2.2.1**).

* * * * *

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

Alla data del sopralluogo avvenuto il 15/12/2023, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, il Deposito a servizio dell'attività di vendita risultava in discreto stato di conservazione con ancora tutta la scaffalatura e gli uffici dell'attività commerciale al quale era stato destinato.

* * * * *

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

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di DEPOSITO A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE ubicato in Campobello di Licata in Via Edison n. 175, Piano Terra; è composto da un deposito avente una superficie lorda complessiva di circa **mq 618,15**; confina ad Est con via Edison; confina a Sud-Est con via Luigi Sturzo e con scala condominiale; confina a Sud-Ovest con proprietà terza contigua; confina a Nord-Ovest con via Burgio (ex via Cultrona); è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Campobello di Licata al **Foglio 10, Part. 295 Sub 6**; lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile di cui fa parte il Deposito è stato realizzato con **1) “Licenza Edilizia” Approvata dalla Commissione Edilizia del 07/02/1964, 2) “Licenza di Costruzione Edile” n. 527 del 06/03/1968, 3) “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” n. 940 del**

31/08/1968, 4) successiva “Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968”,
5) “Concessione Edilizia in Sanatoria” n. 3177 del 22/06/1995 e con 6) “Concessione
Edilizia in Sanatoria” n. 4879 del 21/09/2000.

PREZZO BASE Euro 267.604,15

* * * * *

**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 in diversi momenti ed è
stato accatastato con diverse categorie a partire dalla C/2, è stato oggetto di successiva
variazione nella attuale destinazione d’uso **Foglio 10 Part. 295 Sub 6, categoria D/8.**

6.1. - Attuali proprietari:

L’attuale ditta proprietaria è il **SOGETTO “A”** per averne acquisita la piena proprietà
con “**DENUNCIA DI SUCCESSIONE**” presentata in data 31/01/2001 n. 97 Vol. 132
trascritta ad Agrigento il 15/09/2005 reg. gen. 23.160 e reg. part. 14.977 e successiva
“**ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**” del notaio Paolo Trento
del 29/09/2006 rep. 19.547 racc. 3.900, trascritto ad Agrigento il 19/04/2023 ai NN.
7.450/6.408. (Vedi “*Relazione Notarile*” in atti della procedura).

6.2. - Precedenti proprietari:

Il precedente proprietario dell’immobile era il **SOGETTO “B”** per averlo realizzato su
terreni di proprietà con 1) “Licenza Edilizia” Approvata dalla Commissione Edilizia del
07/02/1964, 3) “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” n. 940 del 31/08/1968, 4)
successiva “Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968” e 5)
“Concessione Edilizia in Sanatoria” n. 3177 del 22/06/1995.

* * * * *

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 “**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**” con sede in Napoli contro **SOGGETTO "A"** a firma di Tribunale di Agrigento in data 22/06/2023 ai nn. 1281/2023 trascritto a Agrigento in data 13/07/2023 ai nn. 13.508 / 11.470 - Il Verbale di Pignoramento grava sulle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione. (Vedi “Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.06.2023” in atti della procedura).

7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate difformità urbanistico edilizie rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, consistente in un soppalco per ufficio realizzato senza titolo edilizio.

7.B.4 – DIFFORMITA’ 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.

* * * * *

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, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LOTTO N. 1

Per la realizzazione dell'immobile a partire dal 1967, al **SOGETTO "B"** prima ed al **SOGETTO "C"** ed al **SOGETTO "A"** dopo, sono stati rilasciati dal comune di Campobello di Licata i seguenti titoli edilizi:

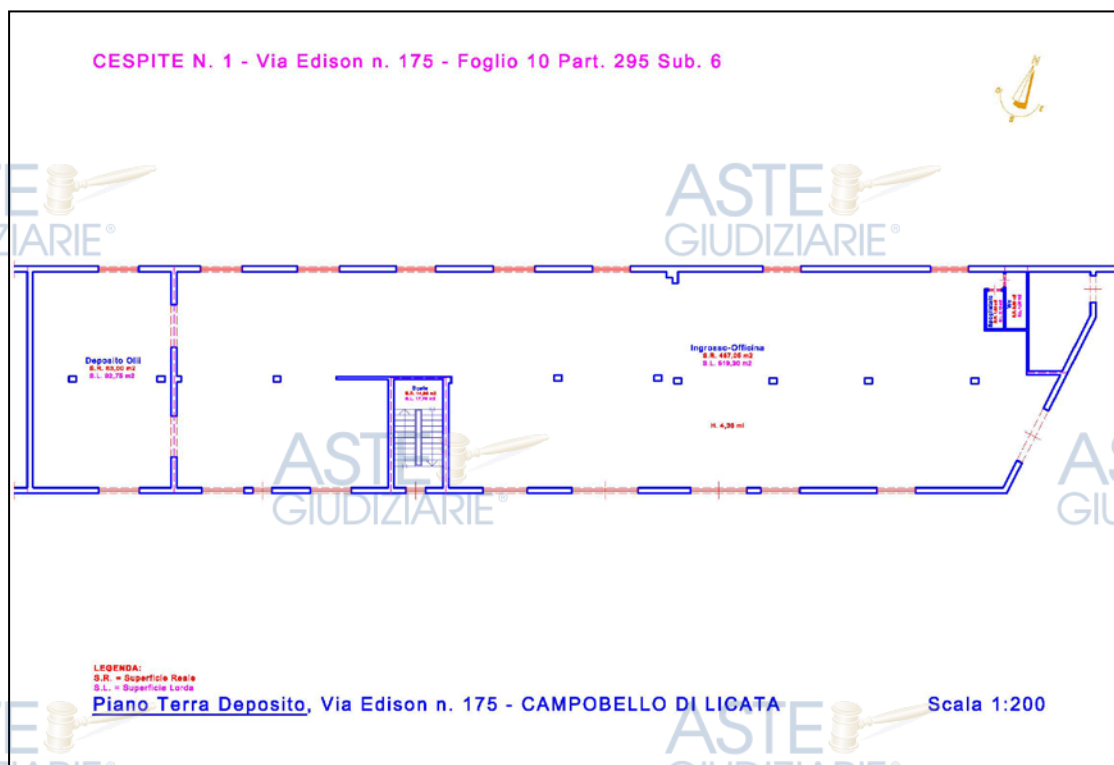
- 1) **"Licenza Edilizia" Approvata dalla Commissione Edilizia del 07/02/1964 rilasciata al SOGETTO "B"** per la "Costruzione dell'officina meccanica", il titolo edilizio prevede la realizzazione del solo piano terra da adibire ad officina (inizialmente più piccola) con accesso dalla via Edison (Vedi *"Licenza Edilizia Approvata dalla Commissione Edilizia del 07/02/1964"* **ALLEGATO 4.1**)
- 2) **"Licenza di Costruzione Edile" n. 527 del 06/03/1968 rilasciata al SOGETTO "B"** per la "Sopraelevazione a primo piano terra", il titolo edilizio condizionato prevede la modifica del piano terra con la realizzazione dei servizi igienici e la sopraelevazione del primo piano da adibire a civile abitazione (Vedi *"Licenza di Costruzione Edile n. 527 del 06/03/1968"* **ALLEGATO 4.2**).
- 3) **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 940 del 31/08/1968 rilasciata al SOGETTO "C"** per la "Costruzione di un fabbricato a piano terra e primo piano", il titolo edilizio condizionato prevede la realizzazione di un piano terra adibito ad officina (come prolungamento dell'officina precedentemente realizzata) ed un primo piano con due appartamenti (Vedi *"Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 940 del 31/08/1968"* **ALLEGATO 4.3**).
- 4) **Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968 rilasciata al SOGETTO "B"**, che individua l'immobile da un punto di vista volumetrico, per cambio di destinazione d'uso degli appartamenti di Primo Piano, aventi una superficie lorda per lo più uguale. (Vedi *"Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968"* **ALLEGATO 4.4**).
- 5) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3177 del 22/06/1995 rilasciata al SOGETTO "B"** avente per oggetto "Concessione in Sanatoria per le opere di

costruzione di un fabbricato costituito da un piano terra e un primo piano, sito tra le vie Cultrona e Sturzo, distinto in catasto al foglio 10 particella 295 sub 4 e 5 zona B del P.R.G.” per un immobile composto da Piano Terra su via Cultrona, un Primo Piano adibito ad officina (come prolungamento dell’officina precedentemente realizzata) ed una soprastante Terrazza che prospetta su via Sturzo. (Vedi “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3177 del 22/06/1995” **ALLEGATO 4.5**).

- 6) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000** rilasciata al **SOGGETTO “A”** avente per oggetto “Progetto per la Sanatoria amministrativa per cambio di destinazione d’uso del primo piano del fabbricato sito tra le vie Cultrona e Don Sturzo” per i due appartamenti di Primo Piano. (Vedi “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000” **ALLEGATO 4.6**).

L’attuale magazzino con pianta rettangolare allungata, adibito a deposito, è dato dalla fusione dei diversi corpi di fabbrica realizzati nel tempo con i diversi titoli edilizi indicati.

Nel magazzino è stato realizzato un soppalco adibito ad ufficio senza titolo edilizio, pertanto tale opera è abusiva e va demolito.



Planimetria dello stato reale dei luoghi del Deposito Attività Commerciale

* * * * *

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

* * * * *

**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 OFFICINA-DEPOSITO P.T. VIA EDISON
N. 175 CAMPOBELLO DI LICATA - Foglio 10 Part. 295 Sub. 6**

AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
PIANO TERRA VIA EDISON					
	Mq	Mq	%	Mq	
Ingresso-Officina	487,05	519,30	100%	519,30	Calcolo DPR 138-98 All C
Deposito-Olii	83,00	92,75	100%	92,75	Calcolo DPR 138-98 All C
WC	3,30	4,00	100%	4,00	Calcolo DPR 138-98 All C
Spogliatoio	1,80	2,10	100%	2,10	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	575,15	618,15		618,15	

Superficie Commerciale Ingresso-Officina P.T. Mq 618,15

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dell'Deposito di Piano Terra censito al **Foglio 10 Part. 295 Sub. 6 D/8** risulta essere di **Mq 618,15**.

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 Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Commerciali Campobello di Licata AG 2°-2024" **ALLEGATO 6.2)**.

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 Deposito a servizio di un'attività di vendita con accesso dalla strada principale, 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 230,00** e **€/mq 780,00** per immobili con destinazione magazzino/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 dalla strada principale ed effettuati degli opportuni calcoli, per immobili magazzini commerciali di fascia media con caratteristiche similari e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore medio del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€/mq 550,00** 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 Campobello di Licata AG 2°-2024" **ALLEGATO 6.2**).

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:

$$C_v = (\text{Vetustà e rifiniture edificio} = \text{Oltre a 40 anni}): -15\% = 0,85$$

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

$$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): -5\% = 0,95$$

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

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$$C_u = (0,85 * 1,05 * 0,95 * 1,05) = 0,89$$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, dello stato di manutenzione e del buon livello qualitativo degli impianti e delle rifiniture dell'appartamento, dell'accesso dalla scala autonoma, 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 **0,89** (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

$$\text{€/mq } 550,00 \times 0,89 = \text{€/mq } 489,50 \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 490,00.$$

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

Destinazione	Superficie quivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra Via Edison	Mq 618,15	€ 490,00	€ 302.893,50

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

- Valore corpo: **€ 302.893,50**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 302.893,50**
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: **€ 302.893,50**

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 30.289,35**
- Spese oneri demolizione opere abusive: **€ 4.000,00**
- Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.000,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

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 tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 272.604,15

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

€ 267.604,15

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:

€ 267.604,15

* * * * *

**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.

Il Deposito risulta attualmente accatastato con un unico subalterno catastale.

Il Deposito a servizio di un'attività di vendita data la rilevante superficie commerciale pari a Mq 618,15 e la possibilità di avere 2 accessi, uno su via Edison e l'altro su via Luigi Sturzo, risulta comodamente divisibile in n. 2 magazzini commerciali.

Tale eventuale frazionamento presuppone la predisposizione di una pratica urbanistica onerosa con conseguente aggiornamento catastale con le particelle derivate.

* * * * *

Il perito

Arch. Dino Serra