

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 2



TRIBUNALE DI AGRIGENTO



Sezione Civile



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49 / 2022 R.G.



LOTTO N. 2



Creditore procedente



C.R.I.A.S.

Procuratore Avv. Giuseppina Cantone



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	13
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	14
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	15
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	16
10. <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	17
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 ...	17
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	18
14. <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	22



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49 / 2022 R.G.E.



RELAZIONE PERIZIA DI STIMA [LOTTO N. 2](#)

INTRODUZIONE

Con decreto del 29/01/2024 il Giudice dott. Mastteo De Nes nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al **n. 49 / 2022 R.G.E.** promossa dal creditore procedente “**C.R.I.A.S.**” nei confronti della ditta debitrice **SOGGETTO “A”**., per procedere con le operazioni di stima sui seguenti cespiti immobiliari ipotecati:

- **Cespite n. 1: ABITAZIONE DI POPOLARE** sita nel Comune di Cattolica Eraclea (AG), Via Oreto n. 133, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 129 Sub 2** Piano Primo e Secondo;
- **Cespite n. 2: MAGAZZINO adibito a LABORATORIO** sito nel Comune di Cattolica Eraclea (AG), Via Oreto n. 131, censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 129 Sub 1** Piano Terra.



**1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI
ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 2**

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 LABORATORIO** sito in Cattolica Eraclea (AG) via Oreto n. 131, composto da un locale magazzino con precedente attività di Panificio a Piano Terra, con accessi sul lato anteriore su via Oreto e sul lato posteriore su via Marconi (ex via del Balilla), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 68,00**.

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 dai **SOGGETTI "B" e "C"** con l'"Atto di Compravendita" stipulato in data 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rogito dal notaio Claudia Gucciardo, trascritto in Agrigento il 26/03/2008 ai NN. 7.984/5.655 (vedi "Atto di Compravendita del 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rog. notaio C. dia Gucciardo" **ALLEGATO 3.1**).

B) Bene Pignorato: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

LOCALE LABORATORIO sito in Cattolica Eraclea (AG), via Oreto n. 131 Piano Terra, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con il **Foglio 10 Particelle 129-130 Sub. 1**, categoria C/3, superficie catastale 68 mq.



Riscontro Ortofoto dello stato dei luoghi di via Oreto n. 131

C) Difformità Formali:

I beni indicati nell'atto di Pignoramento presentano identificativi catastali omogenei e non vi sono delle "Difformità sostanziali" rispetto allo stato dei luoghi, bensì delle difformità planimetriche rispetto alla planimetria catastale depositata

D) FORMAZIONE LOTTO N. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **LOCALE LABORATORIO** sito nel Cattolica Eraclea (AG) via Oreto n. 131, composto da due locali a Piano Terra, in comunicazione tra di loro, adibiti a laboratorio artigianale per la panificazione, con accesso diretto dalla via Oreto n. 131, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 68,00**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particelle 129-130 Sub 1** (graffate) Piano Terra rispetto alla via Oreto, categoria C/3, classe 2, superficie catastale mq 68, rendita Euro 62,75, registrato all'UTE visura n. T18822, intestato al **SOGGETTO "A"**.

Coerenze: con scala condominiale, con la via Oreto nella parte anteriore e con la via del Balilla (ex via Marconi) nella parte posteriore, con edificio contiguo aderente.

(Vedi "Estratto di Mappa Catastale" **ALLEGATO 2.1**, "Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Partt. 129-130 Sub 1" **ALLEGATO 2.3.1**, "Planimetria Catastale Locale Laboratorio P.T. Foglio 10 Partt. 129 Sub 1" **ALLEGATO 2.3.2**).

* * * * *

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

2.1. - Descrizione Immobile:

L'immobile oggetto di stima è un **Magazzino adibito a Locale Laboratorio per Panificio** facente parte di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra. Al magazzino, compreso tra la via Oreto e la via Marconi (ex via del Balilla), si accede in maniera diretta dalla via Oreto.

La zona si è sviluppata nel novecento in un tessuto storico ed è caratterizzata per di più 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 a

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 2

schiera multipiano con destinazione prevalente residenziale, alcuni dei quali sono realizzati agli inizi del secolo scorso. (Vedi “Ortofoto Cattolica Eracle_Foto Aerea Via Oreto” **ALLEGATO 3.1**).

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

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), ristoranti/pizzerie/bar (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Montallegro (AG) e Siculiana (AG), le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il patrimonio archeologico e naturalistico di Eracle Minoa è tra i più straordinari della provincia di Agrigento; le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi ad Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), ferrovia (40), superstrada (40).



Foto accesso anteriore su via Oreto n. 131 Piano Terra – Panificio



Foto accesso posteriore su via del Balilla Piano Terra



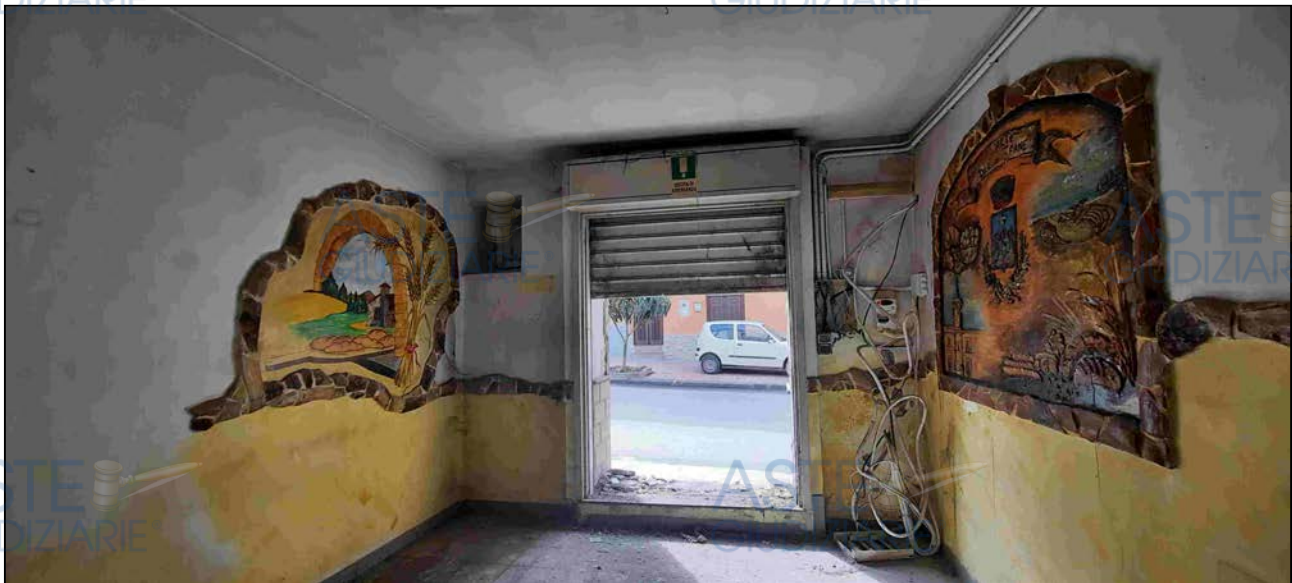
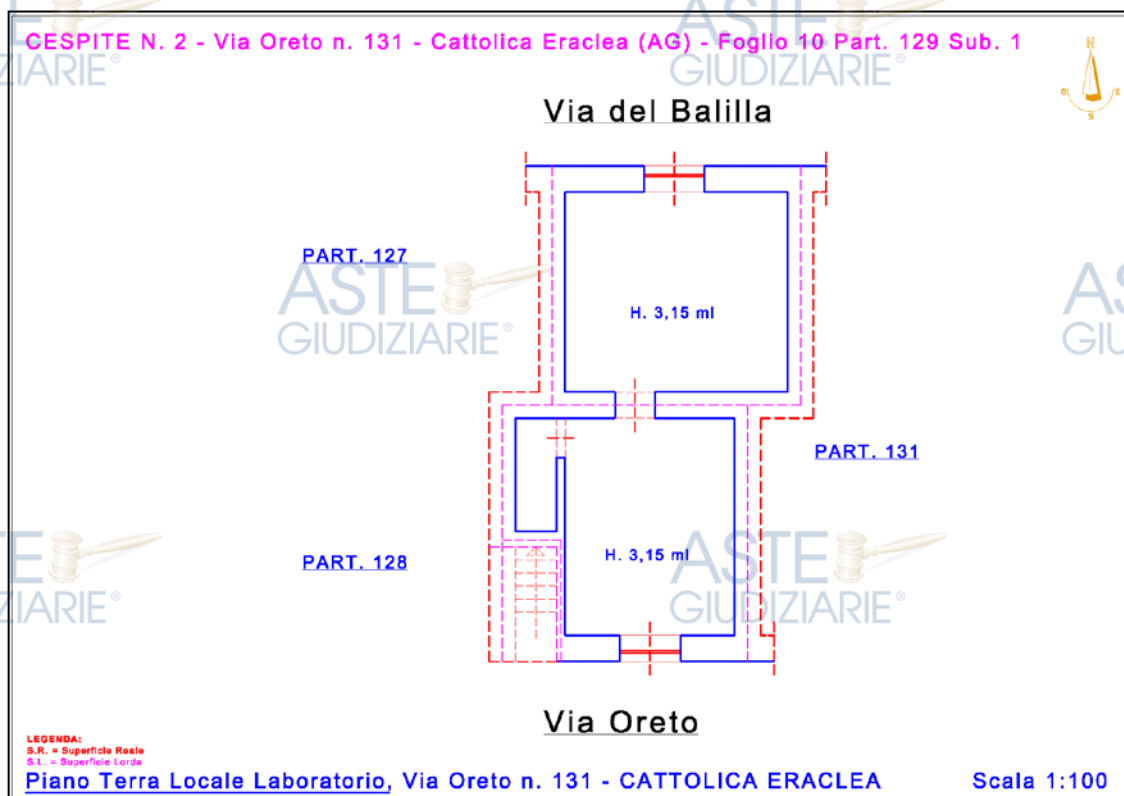


Foto interne Locale Panificio con accesso anteriore da via Oreto - Piano Terra



Foto interne Locale Laboratorio con accesso posteriore da via del Balilla – P.T.



Planimetria dello stato reale dei luoghi del Locale Laboratorio-Panificio P.T.

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 **29/02/2024** 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 *“Attestazione di Prestazione Energetica Locale Commerciale Piano Terra”* **ALLEGATO 5.2**).

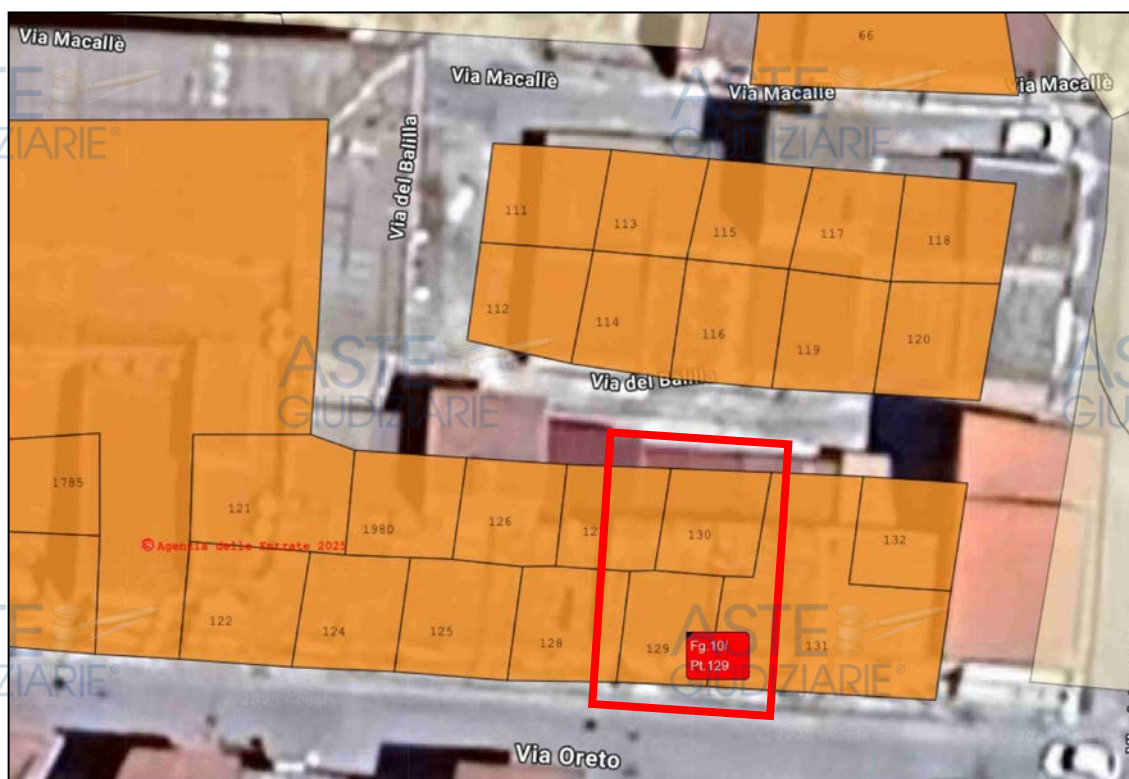
* * * * *

**3. RISPOSTA QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE
DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 2**

Il Magazzino, intestato al **SOGGETTO “A”**, risulta identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 129-130 Sub 1**, categoria C/3, classe 2, superficie catastale mq 68, sito via Oreto n. 131 a Piano Terra, rendita Euro 62,75, registrato all'UTE con visura n. T18822.

Coerenze: con Via Oreta nella parte anteriore, Via Marconi nella parte posteriore.

L'attuale immobile è stato realizzato sulle originarie particelle censite al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 Particella Ex 129 ed Ex 130, che successivamente sono state fuse.



Ortofoto con Estratto Mappa Catastale, Cattolica Eraclea, Foglio 10 Part. 129-130

L'attuale immobile a schiera è stato edificato sulle particelle censite al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 Particelle 129 e 130.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al **Foglio 10 Part. 129-130 Sub. 1.**, consistenti nella variazione della dimensione dei varchi di accesso anteriore e posteriore al locale e di passaggio tra i due vani contigui, che risultano più ampi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.



Planimetria Catastale Loc. Laboratorio PianoTerra Foglio 10 Part. 129 Sub 1

(Vedi “Estratto di Mappa Catastale” **ALLEGATO 2.1**, “Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Partt. 129-130 Sub 1” **ALLEGATO 2.3.1**, “Planimetria Catastale Locale Laboratorio P.T. Foglio 10 Partt. 129 Sub 1” **ALLEGATO 2.3.2**).

* * * * *

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

Alla data del sopralluogo avvenuto il 29/02/2024, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, come risulta dal verbale di accesso (Vedi “Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 29/02/2024” **ALLEGATO 1.1**), l'immobile risultava libero da persone e cose, totalmente svuotato,

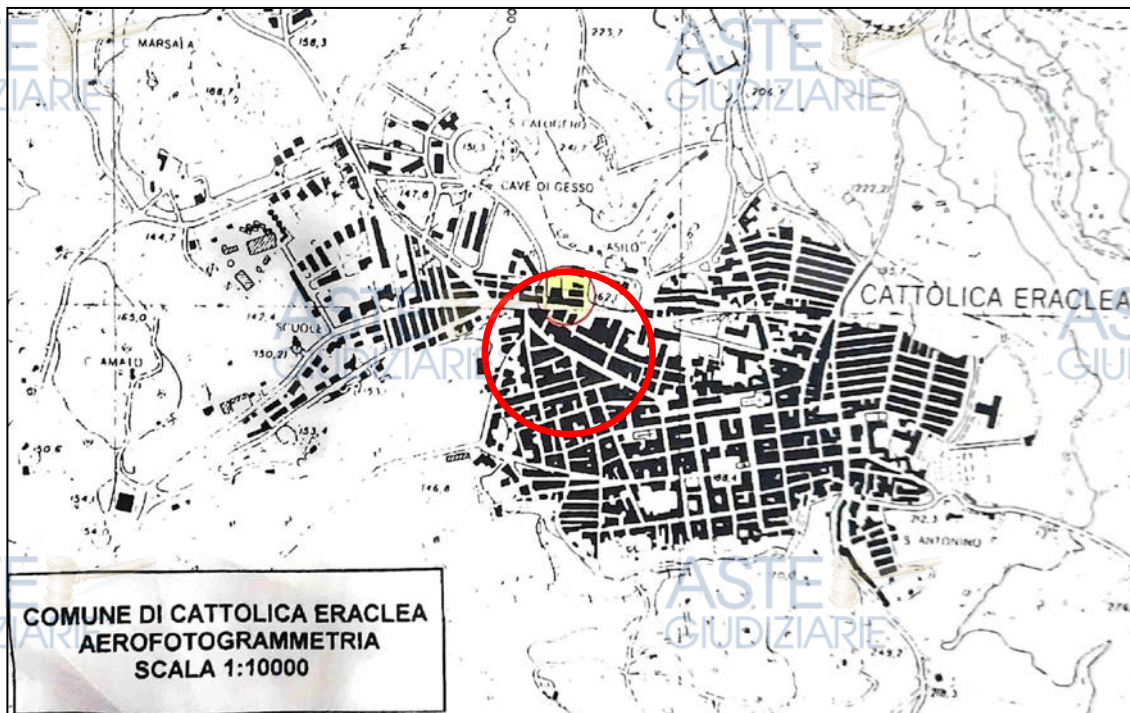
il Magazzino a Piano Terra, inoltre, si trovava in discreto stato di conservazione, dotato di servizio igienico con antibagno, con la sola presenza dell'impianto elettrico della precedente attività commerciale manomesso e non più funzionante ed allo stato attuale non a norma; il suddetto impianto necessita di interventi di manutenzione e messa a norma qualora il locale dovesse essere utilizzato per uso commerciale o altra destinazione.

* * * * *

**5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO
DEL LOTTO N. 2**

LOTTO N. 2: – Piena ed intera proprietà di LOCALE LABORATORIO ubicato in Cattolica Eraclea (AG) in Via Oreto n. 131, Piano Terra; è composto da due locali più Wc ed antibagno avente una superficie lorda complessiva di circa **mq 68,00**, confina con via Oreto a sud, con Part. 131 ad est, con via Marconi a nord e con Partt. 127 e 128 ad ovest; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica Eraclea al **Foglio 10, Particella 129-130** (graffate) **Sub 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile, inserito in un tessuto edilizio storico, è stato realizzato prima del 1967.





L'attuale destinazione d'uso del Locale Commerciale a P.T. è conforme all'Autorizzazione n. 14 del 09/04/2008 per attività artigianale di panificazione.

PREZZO BASE Euro 28.275,00

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.2

L'immobile oggetto di pignoramento, inizialmente costituito dal locale per civile abitazione, è stato oggetto di successivo cambio di destinazione d'uso con la costituzione dell'attuale **Foglio 10, Particella 129-130 (graffate) Sub 1, categoria C/3**.

6.1. - Attuale proprietario:

L'attuale ditta proprietaria è il **"SOGGETTO A"** per averlo acquistato dai **"SOGGETTI B e C"** con l'"Atto di Compravendita" stipulato in data 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rogito dal notaio Claudia Gucciardo, trascritto in Agrigento il 26/03/2008 ai NN. 7.984/5.655 (vedi "Atto di Compravendita del 20/03/2008 rep. 11.256 racc. 3.520 rog. notaio Claudia Gucciardo" **ALLEGATO 3.1)**.

6.2. - Precedenti proprietari:

Il precedente proprietario dell'immobile **Foglio 10 Particella Ex 129** era il **"SOGGETTO B"** per averlo acquisito per "Atto di Donazione Accettata" da **Sciortino Angela** a firma del Notaio Margherita Giudice di Cattolica Eraclea in data 09/08/1989 Rep. n. 4.940 trascritto a Agrigento in data 21/08/1989 ai nn. 15.857/14.184. (vedi *"Atto di Donazione del 09/08/1989 rep. 4.940 notaio Margherita Giudice"* **ALLEGATO 3.2).**

<>

I precedenti proprietari dell'immobile **Foglio 10 Particella Ex 130** erano i **"SOGGETTI B e C"**, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per averlo acquistato con "Atto di Compravendita" stipulato in data 20/07/1980 rep. 30.332 rogito dal notaio Antonino Marsala di Raffadali, trascritto in Agrigento il 06/08/1980 ai NN. 12.855/11.591. (vedi *"Atto di Compravendita del 20/07/1980 rep. 30.332 rog. notaio Antonino Marsala"* **ALLEGATO 3.3).**

* * * * *

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:

Iscrizione volontaria derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di **CRIAS – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE** con sede a Catania cod. fisc. 00239850878, **contro SOGGETTO "A"**, a firma del Notaio Claudia Gucciardo in data 20/03/2008 rep. n. 11257/3521 iscritto a Agrigento in data 26/03/2008 ai nn. 7985 / 1592

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 2

importo ipoteca: € 240.000,00

importo capitale: € 120.000,00

L'ipoteca volontaria grava, per la durata di 16 anni, sui seguenti immobili:

- Fabbricato a tre elevazioni in Cattolica Eraclea, Via Oreto, Foglio 10 Particella 129, categoria A/6, consistenza 2,5 vani;
- Vano Magazzino a piano terra in Cattolica Eraclea, Via Macallé, Foglio 10 Particella 130, categoria C/2, consistenza 25 mq;

(Vedi "Contratto di Finanziamento del 20.03.2008" **ALLEGATO 1.2**).

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di **CRIS - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE** con sede a Catania contro **SOGGETTO "A"** emesso dal Tribunale di Agrigento in data 03/05/2022 ai nn. 972 trascritto a Agrigento in data 24/05/2022 ai nn. 9346/8105 - Il Verbale di Pignoramento grava sulle unità immobiliari oggetto di ipoteca volontaria e della presente esecuzione. (Vedi "Atto di Pignoramento Immobiliare del 03.05.2022" in atti del creditore) (Vedi "Ispezioni Ipotecarie" in atti procedura).

7.B.3 - DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Non vi sono difformità edilizie rilevate rispetto all'Autorizzazione Edilizia rilasciata.

7.B.4 - DIFFORMITA' CATASTALI:

Rispetto alla planimetria catastale depositata vi è solo una lieve difformità catastale consistente nella maggiore larghezza del vano di ingresso anteriore su via Oreto e del vano di ingresso posteriore al laboratorio su via Marconi.

* * * * *

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. 2**

L'immobile, inserito in un tessuto edilizio storicizzato, è stato realizzato prima del 1967.

L'attuale destinazione d'uso del Locale Commerciale a P.T. è stata stata ottenuta con il seguente titolo edilizio:

- 1) **Autorizzazione Edilizia n. 14 del 09/04/2008 prot. 5611** rilasciata al **SOGGETTO "A"** per il “Cambio di Destinazione d’Uso da civile abitazione a Laboratorio Artigiano di panificazione e prodotti da forno, con esecuzione di opere, relativa ai locali posti al piano terreno di un fabbricato sito tra la via Oretto e la via Marconi, individuati nel N.C.E.U. al foglio 10, p.lle nr. 129 e 130” (Vedi “*Autorizzazione Edilizia n. 14 del 09/04/2008 per il LOTTO N. 2*” **ALLEGATO 4.1**).

Non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto all'autorizzazione rilasciata.

Il SOGGETTO "A" in data 31/12/2016 ha presentato al Comune di Cattolica Eraclea la “Denuncia di Cessata Attività” (Vedi “*Denuncia di Cessata Attività del 31/12/2016*” **ALLEGATO 4.2**).

* * * * *

**11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE
UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 2**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

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. 2**

12.1. - Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, 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);
- Superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, del Locale Commerciale di Piano Terra risulta essere di **Mq 60,65**.

**CALCOLO SUPERFICI LOCALE COMMERCIALE P.T. VIA ORETO N. 131
CATTOLICA ERACLEA - Foglio 10 Part. 129-130 Sub. 1**

AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
PIANO TERRA VIA ORETO					
	Mq	Mq	%	Mq	
Locale 1	19,35	25,20	100%	25,20	Calcolo DPR 138-98 All C
Locale 2	23,40	31,30	100%	31,30	Calcolo DPR 138-98 All C
Wc	2,45	4,15	100%	4,15	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	45,20	60,65		60,65	

Superficie Commerciale Locale Comm. a P.T. Mq 60,65

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 Cattolica Eraclea, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cattolica Eraclea, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Commerciali Cattolica Eraclea AG 2°-2024" **ALLEGATO 6.2**).

12.4. - Valutazione Immobile – LOTTO 2

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 adibito a laboratorio artigiano per Panificazione, 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 400,00** e **€/mq 800,00** per immobili con destinazione commerciale 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 indipendente diretto dalla strada, e del doppio accesso, ed effettuati degli opportuni calcoli, valutato per immobili commerciali con caratteristiche similari e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€/mq 650,00** di superficie commerciale lorda, valore che risulta congruo con i valori di vendita recenti di locali commerciali C/3 dichiarati all'Agenzia delle Entrate pari a circa **€/mq 650,00** (Vedi "Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Commerciali Cattolica Eraclea 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:

Cv = (Vetustà edificio e necessità manutenzione = Fino a 40 anni): -20% = 0,80

Ce-v = (Esposizione e vista = Esterna): +5% = 1,05

Cl = (Luminosità = Luminoso): -5% = 0,95

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

Cu = (0,80 * 1,05 * 0,95) = **0,798**

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, della necessità di manutenzione dell'immobile, della necessità di rifacimento degli impianti e delle rifiniture predisposte per locale artigiano per Panificazione, dell'accesso diretto dalla

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 2

via Oreto, della disponibilità dei parcheggi nelle aree limitrofe l'edificio, la stima del valore di mercato, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **0,798** (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

$$\text{€/mq } 650,00 \times 0,798 = \text{€/mq } 518,70 \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 518,00.$$

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra Via Oreto	Mq 60,65	€ 518,00	€ 31.416,70

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: **€ 31.416,70**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 31.416,70**
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: **€ 31.416,70**

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: **€ 3.141,67**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**
- 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

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2022 R.G.

Giudice Dott. Matteo DE NES

LOTTO N. 2

- 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 della procedura: **€ 28.275,03**

- 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: **€ 28.275,03**

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:

€ 28.275,00

* * * * *

**13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA
SOLA QUOTA - LOTTO N. 2**

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero LOTTO N. 2 in capo alla ditta debitrice.

Il Locale Commerciale a P.T., della superficie commerciale equivalente di Mq 60,65, risulta suscettibile anche di divisione in due locali commerciali aventi un possibile accesso autonomo dalla via Oreto e dalla via Marconi.

* * * * *

Il Perito

Arch. Dino Serra