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 06) ***piena proprietà di lastrico solare (Cat. D/8), in Agrigento, c.da San Benedetto (zona ind.le), SP 15c (ex S.S. n.189 Agrigento-Palermo), in catasto al Foglio 195, particella 275, sub 19, piano 3, il cui diritto di superficie risulta concesso a terzi fino al 30/12/2033.***

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 06) descritto nel presente fascicolo consiste nella piena proprietà di n.1 unità immobiliare costituita da un lastrico solare (Cat. D/8), ubicato in Agrigento, contrada San Benedetto (zona industriale), SP 15c (ex S.S. n.189 Agrigento-Palermo), in catasto al Foglio 195, particella 275, sub 19, piano 3.

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 al bene e alla particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui è parte il LOTTO 06), oggetto del presente elaborato, sono state dal sottoscritto prodotte ed allegate alla presente relazione.

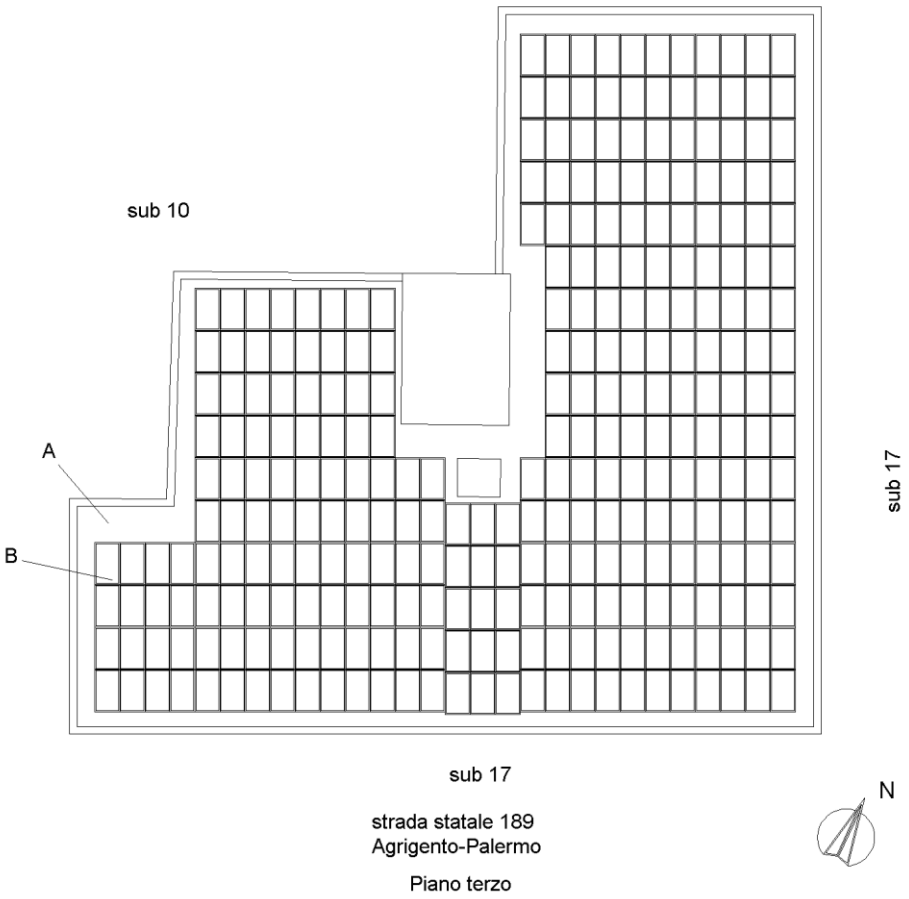
<u>Quesito 2</u> - ***"descrizione materiale del lotto"***

Il LOTTO 06) oggetto del presente elaborato peritale è il lastrico solare al terzo e ultimo piano di un edificio a destinazione commerciale che si sviluppa su quattro livelli. Nell'ambito della presente procedura esecutiva, le unità immobiliari ubicate ai sottostanti piani primo, secondo e piano terra, ai fini della relativa vendita giudiziaria, sono stati accorpati a formare il Lotto 05). L'edificio comprende anche un piano seminterrato, di altra proprietà, che non è oggetto della presente procedura, avente accesso dal cosiddetto lato valle.

Il lastrico solare (Lotto 06) sviluppa una superficie pari a circa 620 m^2. Vi insiste un impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare, della potenza di 70 kWp (n.294 moduli e n.4 inverter).

Il diritto di accesso al lastrico solare su cui insiste l'impianto fotovoltaico si esercita mediante l'attraversamento di mezzi e persone sull'area di pertinenza del piano terra dell'edificio (sub. 17 – facente parte del Lotto 05) e con l'appoggio sul muro esterno di una scala amovibile. La servitù è stata costituita, fino al 30/12/2033, in forza di 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. Lo stesso atto, e fino al medesimo termine anzidetto, ha costituito anche servitù di cavidotto che si esercita a mezzo di cavo elettrico che scende dal lastrico solare lungo tutta la parete dell'edificio e attraversa il piazzale antistante il piano terra (sub. 17) fino ad arrivare alla cabina elettrica posta davanti al cancello di ingresso.

LEGENDA	
A	AREA DEL TETTO
B	PANNELLI E STRUTTURE



Stato reale del lotto 06 (elaborato planimetrico catastale)



L'impianto fotovoltaico installato sul lastrico solare da foto aerea

Il LOTTO 06), confina rispettivamente:

- a sud-est con area esterna soprastante il sub 17, oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 05);
- a nord-est, idem c.s.;
- a ovest, 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 dell'edificio.

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.

<u>Quesito 3</u> - *"identificazione catastale"*

Il lastrico solare oggetto della presente relazione descrittiva del Lotto 06), è censito in catasto fabbricati del Comune di Agrigento al Foglio 195, particella 275, subalterno 19, Categoria D/1, rendita € 2.114,00, indirizzo contrada San Benedetto snc, piano 3, intestati:

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 04/01/2020, 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).

L'unità immobiliare distinta in catasto nel Foglio di mappa 11 Particella 275 Sub 13 del Comune di Favara (AG) risulta soppressa per Variazione del 12.12.2012 protocollo n. AG0312301 in atti dal 12.12.2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SULASTRICO SOLARE (n. 35059.172012). La variazione aveva originato l'immobile in catasto fabbricati del comune di Favara al Foglio 11, particella 275, subalterno 19 poi passato in agro di Agrigento giusta variazione territoriale del 04/01/2020 sopra menzionata.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative al bene e alla particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto del presente elaborato, sono state prodotte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione.

<u>Quesito 4</u> - *"stato di possesso"*

Il lotto risulta occupato dall'impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare, della potenza di 70 KWP, avente n.294 moduli e n.4 inverter, realizzato dalla società a responsabilità limitata denominata ----------, titolare del diritto di superficie fino al 30/12/2033 in forza di 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.

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

Piena e intera proprietà di lastrico solare esteso 625 m^2 al piano terzo di immobile commerciale in zona industriale di Agrigento, ex S.S. 189 odierna SP15c, in catasto al Foglio 195, particella 275, in atto occupato da impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare, della potenza di 70 KWP, avente n.294 moduli e n.4 inverter, realizzato da ----------.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Il LOTTO 06), confina rispettivamente:

- a sud-est con area esterna soprastante il sub 17, oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 05);
- a nord-est, idem c.s.;
- a ovest, 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 dell'edificio.

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 _____.

Quesito 6 - ***"ricostruzione dei passaggi di proprietà"***

Quesito 7 - ***"formalità, vincoli, oneri"***

Il sottoscritto esperto ha accertato l'inesistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni del LOTTO 01), 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 ri° 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.
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.
4. 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

Quesito 8 - ***"esistenza di censo, livello o uso civico"***

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 9 - ***"verificare si i beni pignorati ricadono su suolo demaniale"***

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Come da documentazione allegata in calce alla presente relazione, prodotta dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Favara (AG), risulta che il fabbricato di cui fa parte il cespite formante il LOTTO 06), 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. 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).

Quesito 12 - ***"altre informazioni utili"***

Nulla da rilevare

Quesito 13 - ***"valutazione del valore di mercato del LOTTO 06"***

A parere del sottoscritto esperto, per pervenire alla valutazione del valore di mercato del lastrico solare costituente il LOTTO 06), data la particolare tipologia di immobile, la stima può essere basata sulla rendita catastale del bene. Si perviene tal modo al valore catastale (detto anche valore fiscale) del bene immobile con gli stessi criteri del calcolo estimativo già a suo tempo effettuato ai fini dell'accatastamento, in sede del quale è stata valutata appunto la rendita catastale del bene[1].

Alla base del calcolo, come detto, è posta la rendita catastale dell'immobile che nel caso del lastrico solare in Agrigento, Foglio 195, particella 275, sub 19, è pari a € 2.114,00. Il secondo fattore è il coefficiente catastale. I coefficienti catastali sono valori numerici fissi e vengono stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale. Per la Categoria D, immobili a destinazione speciale, alla quale appartiene il lastrico solare, il valore del coefficiente catastale è pari a 63.

La formula per il calcolo del valore dell'immobile è la seguente:

V = Rendita Catastale Rivalutata * Coefficiente Catastale

e quindi, nel nostro caso:

V = € 2.114,00*1,05 * 63 = € 140.000 in c.t.

A parere del sottoscritto, stante l'avvenuta cessione del diritto di superficie del lastrico solare, in essere fino al 30/12/2033, il valore di mercato può stimarsi pari al 50% del valore come sopra calcolato, si perviene così al seguente

Prezzo a base d'asta del LOTTO 06)

Valore del LOTTO 06 al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 70.000,00**

(euro settantamila/00)

Agrigento, 05/08/2024

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

[1] *www.tariffecatastali.it; riferimenti normativi Legge 24/12/2003 n. 350 - Art. 2 comma 63*