STUDIO TECNICO GALATIOTO
INGEGNERIA & ARCHITETTURA

via Svizzera n. 4 - 92024 – Canicattì – (AG)
tel. e fax 0922 858766 - cell. 330 832938
e-mail: studiotecnico.galatioto@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n° 118/22

RINVIO ALL'UDIENZA DEL 13.05.2024

G.E. dott.ssa Vitalba Pipitone

Custode Giudiziario: avv. Carmen Augello

PERIZIA PER PUBBLICITÀ
STIMA IMMOBILI
LOTTO 2di 2, BOX-AUTO

Del Consulente Tecnico d'Ufficio ing. Enrico Galatioto

Via Svizzera 4 – 92024 - Canicattì (AG)
tel./fax +39.0922.858766 – cell. +39.333.8546421
PEC: enrico.galatioto@ingpec.eu
Cod. Fisc. GLT NRC 88P01 G273 O
N. A2064 dell' Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento
N. 941 dell' Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento

Canicattì (AG), li 09/04/2024

Settori civile ambientale
Sez. A
N. A2064
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento
Dott. Ing.
Enrico Galatioto

ing. Enrico Galatioto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 2 di 2, BOX-AUTO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: Comune di Naro (AG) via Tesè snc, piena proprietà della quota di 1/1 a carico di _____ nata ad Canicattì il _____ C.F. _____, su lotto ricadente nella zona B3 del vigente P.R.G..	**Criticità**
Il lotto è così costituito: immobile destinato a magazzino, sito al piano seminterrato, di un fabbricato con area di sedime pari a circa 400 mq; al locale si accede da uno scivolo scoperto di 9,05 mq censito come Bene Comune non censibile (proprietà condominiale) prospiciente la via Tesè.	
Internamente il locale è cosi suddiviso: Dall'area destinata a parcheggio pubblico (sub 5), raggiungibile per mezzo dello scivolo si accede all'unico ambiente destinato a magazzino/box-auto, il quale va separato dalla rimanente parte del piano seminterrato per riportare l'immobile nelle condizioni di conformità, come da ultimo titolo autorizzativo edilizio rilasciato per lo stesso e, conseguentemente, vanno demolite le opere che ne pregiudicano l'ingresso come da C.E. e pianta catastale.	
La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 28,35 mq;	
CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI RACALMUTO (AG)	
Locale in fabbricato condominiale in catasto fabbricati al F.63, part. 947, sub 7 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 mq, sup. catastale 28 mq, Rendita: Euro 66,93;	
Confini: a nord-ovest con la via Tesè, a nord-est con terrapieno sottostante la via Vittime del Terrorismo, a sud-est con il sub 6 e infine, a sud-ovest, con il sub 5;	
CONFORMITA URBANISTICA: non si dichiara la conformità	**SI**
CONFORMITA CATASTALE: v, non si dichiara la conformità;	**SI**
CONFORMITA DEL PIGNORAMENTO: verificata;	**NO**
DIRITTO E PROVENIENZA: quota di 1/1 a carico di _____ nata a _____ il _____, C.F_____; proprietaria con atto di "cessione di quota di società" del	**NO**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

20/04/2014 trascritta il 30/12/2015 ai nn. 22327/16835a seguito di atto notarile del 30/11/2015, rep. 34326, racc. 12354, notaio Paolo Trento in Campobello di Licata.	
POSSESSO: in uso alla sig.ra _____;	**NO**
LOCAZIONE: nessuna;	**NO**
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: – contratto di mutuo del 15/09/2006 rep 19437, racc. 3860; – decreto ingiuntivo n. 520/2023 del 22/05/2023; – Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn. 24942/6119 in data 22/09/2006 seguito di atto notarile pubblico Notaio Paolo Trento in Campobello di Licata (AG) del 15/09/2006, rep. 19437/3860 – verbale di pignoramento trascritto al n. 19202/16783 in data 24/10/2022 a seguito di atto giudiziario per UNEP – Tribunale di Agrigento del 06/10/2022, rep. 2017 a favore di Banca Sella S.p.A	**NO**
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: non obbligatorio per destinazione d'uso magazzino / box auto (C 6);	
VALORE STIMATO: 11.000,00 €	
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: 4.000,00 €;	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n° 118/2022 - G.E. dott.ssa Vitalba Pipitone

Custode Giudiziario: avv. Carmen Augello

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE ING. ENRICO GALATIOTO

Premessa

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta dal sottoscritto ing. Enrico Galatioto iscritto all'Albo Professionale di Agrigento al n° A2064, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Agrigento al n. 941, per incarico ricevuto dal Giudice dell'esecuzione con nomina del 02/10/2023 inviata al sottoscritto a mezzo pec; il sottoscritto dava seguito alla nomina accettando l'incarico con verbale di accettazione del 09/10/2023 con procedura telematica (pec del 11/10/2023).

La scadenza per il deposito della perizia di stima già fissata 30 giorni precedenti all'udienza del 05/02/2024, a seguito di istanza del sottoscritto esperto, è stata prorogata al 13/04/2024 (30 giorni precedenti alla data dell'udienza del 13/05/2024)

L'incarico affidato al CTU si articola nei controlli preliminari e nella risposta ai quesiti come di seguito specificato:

- Controlli preliminari:
  - verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
  - verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari;
- quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

descrizione materiale di ciascun lotto;

- quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato;
- quesito n. 4: stato di possesso del bene;
- quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- quesito n. 6: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- quesito n. 7: formalità, vincoli, oneri;
- quesito n. 8: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- 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, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni;
- quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

1 BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (risposta al quesito n. 1)

Nell'atto di pignoramento del 28/07/2022, notificato alla signora _____ ai sensi dell'art. 140 c.p.c., mediante deposito presso la casa comunale di Naro (AG) e raccomandata a.r. all'esecutata, vengono sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

immobili:

1) Lotto 1 di 2: unità immobiliare sito in Naro (AG), via Vittime del Terrorismo, 1A, 1B e 1C; in catasto al fg. 63, part. 947, Sub. 9;
2) Lotto 2 di 2: unità immobiliare sito in Naro (AG), via Tesè; in catasto al fg. 63, part. 947, Sub. 7;

Tutti i beni immobili sopra riportati risultano interamente di proprietà della signora _____.

1.1 FASI PRELIMINARI

1.1.1 PRIMO ACCESSO (NEGATIVO) DEL 06/11/2023

Nella data 06/11/2023 (vedi verbale di primo accesso del 06/11/2023 - all. 3-comuni) il custode giudiziario, con la presenza del sottoscritto, ha tentato il primo accesso alle unità immobiliari, ma non si sono potute espletare le operazioni peritali in quanto all'interno della struttura vi era in essere lo svolgimento dell'attività (ambulatorio di fisioterapia). Inoltre la proprietaria contatta telefonicamente riferiva di non essere disponibile in quanto fuori sede e che avrebbe delegato il proprio legale per consentire l'accesso ai luoghi per espletare le operazioni peritali.

1.1.2 SECONDO ACCESSO (POSITIVO) DEL 10/11/2023

In data 10/11/2023 (vedi verbale di Primo Accesso del 10/11/2023- all. 4-comuni), veniva effettuato il secondo sopralluogo alla presenza, oltre a quella del sottoscritto e del custode giudiziario, dei signori:

1) avv. Tanina Luisa Maniscalchi (legale di _____);

la suddetta avv Tanina Luisa Maniscalchi (legale di _____), in possesso delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

chiavi, apriva sia l'unità immobiliare di piano terra con accesso dalla via Vittime del Terrorismo, sia l'unità immobiliare posta ala piano seminterrato, la quale ha accesso da uno scivolo prospiciente la via Tesè; il sottoscritto ha eseguito i rilievi planimetrici e fotografici dei luoghi, a meno di una stanza adibita a direzione amministrativa, chiusa a chiave, in quanto il legale della signora_____non era in possesso delle chiavi della suddetta stanza. Alle 18:00 veniva concluso il sopralluogo.

1.1.3 TERZO ACCESSO (POSITIVO) DEL 03/01/2024

In data 03/01/2024 (vedi verbale di sopralluogo n. 3 - all. 5-comuni), veniva effettuato il terzo sopralluogo alla presenza, oltre a quella del sottoscritto, dei signori:

1) _____;
2) avv. Tanina Luisa Maniscalchi (legale di _____);

la signora _____, in possesso delle chiavi, rendeva possibile l'accesso sia all'unità immobiliare di piano terra che alla stanza adibita a Direzione amministrativa; il sottoscritto ha eseguito i rilievi planimetrici e fotografici dei luoghi. Alle 18:00 veniva concluso il sopralluogo.

1.1.4 QUARTO ACCESSO (POSITIVO) DEL 11/03/2024

In data 11/03/2024 (vedi verbale di sopralluogo n. 4 - all. 6-comuni), veniva effettuato il terzo sopralluogo alla presenza, oltre a quella del sottoscritto, dei signori:

1) _____ (incaricata dall'esecutata _____);
2) xxxxxxxxxxx (legale rappresentante della xxxxxxxxxxxx);

la signora xxxxxxxxxx assisteva i presenti nel corso sopralluogo permettendo i rilievi impiantistici e fotografici alla ditta specializzata ai fini della redazione del libretto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

d'impianto. Alle 16:05 veniva concluso il sopralluogo.

1.1.5 ACQUISIZIONE ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

Nel tempo antecedente al primo sopralluogo, il sottoscritto ha preso visione della documentazione già disponibile sul fascicolo telematico, successivamente ed in occasione del terzo sopralluogo, la signora _____ ha fornito la documentazione necessaria alla definizione del mandato, in particolare:

1) C.E. 115/2004 del 09/12/2004 e relativi allegati;
2) C.E. n21/2006 del 20/02/2006 e relativi allegati;
3) certificato di agibilità/abitabilità del 20/12/2006, prot. n. 16724;
4) Certificato di Stato di famiglia della signora _____del 29/12/2023 prot.1570167389;

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto constatare la non corrispondenza tra la planimetria catastale del 07/04/2006 e la C.E. n. 21/2006 del 20/02/2006 (ultimo titolo edilizio autorizzativo rilasciato per gli immobili costituenti i due lotti in oggetto), dal quale si evince che la conformazione planimetrica del magazzino/autorimessa posto al piano seminterrato non corrisponde alle piante allegate alla Concessione Edilizia, sopracitata, mentre il piano terra corrisponde perfettamente ai vari elaborati planimetrici presenti sia al catasto, sia al comune.

2 PROVENIENZA (risposta al quesito n. 3 e n. 6).

L'unità immobiliare è pervenuto con COMPRAVENDITA trascritta ai nn.24941/16850 in data 22 settembre 2006 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Trento Paolo di Campobello di Licata (AG) del 15 settembre 2006, numero di repertorio 19436/3859 a favore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

_____ sede Naro (AG), codice fiscale _____ per la quota di 4/4 del diritto di proprietà contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxx per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxx e xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxx, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxx nata in xxxxxxxx il xxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxx

Successivamente è avvenuta la CESSIONE DI QUOTA DI SOCIETA' trascritta ai nn.22327/16835 in data 30 dicembre 2015, il 20 ottobre 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Trento Paolo di Campobello di Licata (AG) del 30 novembre 2015 numero repertorio 34326/12354 a favore _____ nata a Canicattì (AG) il 12 Aprile 1975 codice fiscale _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro _____ sede Naro (AG) codice fiscale _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili di cui sopra.

Le unità immobiliari sopra descritte sono state costruite su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 63 particelle 646-813-814-8145 di proprietà dei seguenti signori:

COMPRAVENDITA trascritta ai nn.876/654 in data 15 2ennaio 2004 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Comparato Giuseppina di Agrigento del 19 dicembre 2003 numero di repertorio 20916/7902 a favore xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

xxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxx per la quota di 4/27 del diritto di proprietà in regime di comunione legale xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxx per la quota di 4/27 del diritto di proprietà in regime di comunione legale contro xxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx per la quota di 6/27 del diritto di proprietà xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx per la quota di 1/27 del diritto di proprietà in regime di bene personale xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx per la quota di 11/27 del diritto di proprietà in regime di bene personale avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 63 particella 646 are 1.15, particella 813 di are 1.15 particella 815 di ca 70.

Nel quadro D si specifica che xxxxxxxxx dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxx.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta ai nn.4103/3671 in data 19 febbraio 2003, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Canicattì del 17 luglio 2002, numero di repertorio 565/163 contro l'eredità di xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxx, deceduto xxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx per la quota di 167/1000 del diritto di proprietà devoluta per legale in favore di xxxxxxxx xxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxx per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà xxxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxx per la quota di 334/1000 del diritto di proprietà xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx per la quota di 334/1000 del diritto di proprietà xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxx per la quota di 334/1000 del diritto di proprietà avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 63 particella 646 are 1.15 particella 813 di are 1.15 particella 815 di ca 70.

COMPRAVENDITA trascritta ai nn.15826/13585 in data 21 agosto 1992, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Filippo Giganti di Naro del 23 luglio 1992 numero di repertorio 62003719641 a favore xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxx in regime di comunione di beni con xxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx xxxxxxxxxxn regime di comunione di beni con xxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxx in regime di comunione di beni con xxxxxxxx contro i coniugi xxxxxxxxnato a xxxxxx il xxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni· coniugi xxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxx, codice fiscale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

xxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni; xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 63 particella 646 are1.15, particella 813 di are 1.15, particella 815 di ca 70. COMPRAVENDITA trascritta ai nn.10559/9305 in data 23 maggio 2003 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Comparato Giuseppina di Agrigento del 13 maggio 2003 numero di repertorio 20198, a favore xxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxx per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxx per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale contro xxxxxxx nato a xxxxxx 1'xxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxx per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxx per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxx avente ad oggetto la seguente unità: foglio 63 particella 814 di are 1.30. DIVISIONE trascritta ai nn.14969/13452 in data 26 agosto 1985, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Filippo Giganti di Canicattì a favore e contro i coniugi xxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxx e xxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx coniugi xxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx con assegnazione ad essi xxxxxxxx e xxxxxxx dell'unità: foglio 63 particella 814 di are1.30. COMPRAVENDITA trascritta ai nn.4248/3897 in data 5 marzo 1985 a seguito di atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

notarile pubblico per Notaio Filippo Giganti di Canicattì dell'8 febbraio 1985 a favore dei coniugi xxxxxxx nato a xxxxxx l'xxxxxxx codice fiscale xxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx contro xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxxxxxx avente ad oggetto la quota di 130/430 dell'originaria consistenza: foglio 63 particella 646 di are 4.30.

3 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

3.1 LOTTO 2 DI 2 - MAGAZZINO (risposta al quesito n. 2)

Premessa

Il bene oggetto della valutazione costituente il lotto 2 di 2, è un magazzino sito al piano seminterrato (sottostante al lotto 1 di 2 descritto prima); all'unità immobiliare si accede da uno scivolo e successiva area interna allo stesso seminterrato, destinata a parcheggio pubblico di 50,00 mq, prospiciente la via Tesè

Confina: a nord-ovest con la via Tesè, a nord-est con terrapieno sottostante la via Vittime del terrorismo, a sud-est con la via Colapuma ed infine, a sud-ovest, con altra proprietà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Immagine 1

3.1.1 SITUAZIONE CATASTALE (RISPOSTA AL QUESITO N. 3)

L'unità immobiliare con destinazione box-auto come da planimetria catastale (all. 2), risulta censito in catasto fabbricati al F.63, part. 947, sub 7 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 mq, sup. catastale 28 mq, Rendita: Euro 66,93, ed è intestato a:

_____nata a _____ il _____ C.F. _____;

Ultima variazione catastale : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.1.2 CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è di forma rettangolare, con altezza interna di 2,60 m. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è costituito da struttura portante in C.A. e tramezzatura interna in laterizio dello spessore di 10 cm; è rifinito esternamente con prospetto ed internamente con pittura per interni, pavimentazione in gres porcellanato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Foto 1 – prospetto principale su via Tesè

3.1.3 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni generali delle opere edili sono nel complesso buone ma necessitano di interventi edilizi per riportare l'immobile nelle condizioni di regolarità urbanistica a catastale.

3.1.4 DESCRIZIONE ANALITICA

Tipologia: Unità immobiliare destinato a magazzino con accesso da area destinata a parcheggio interno.

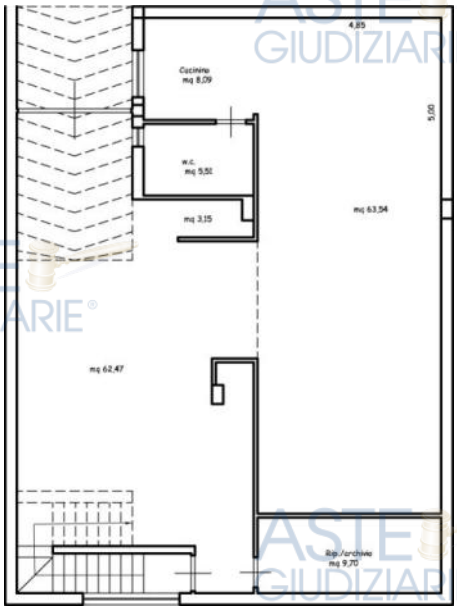
Altezza interna utile: 2,60 m

Composizione interna: dall'area destinata a parcheggio, raggiungibile dallo scivolo di via Tesè, si accede al box-auto di superficie netta pari a 24,25 (5,00x4,85) mq; lo stato di fatto odierno non corrisponde ne alla planimetria catastale ne alla pianta allegata all'ultimo titolo autorizzativo

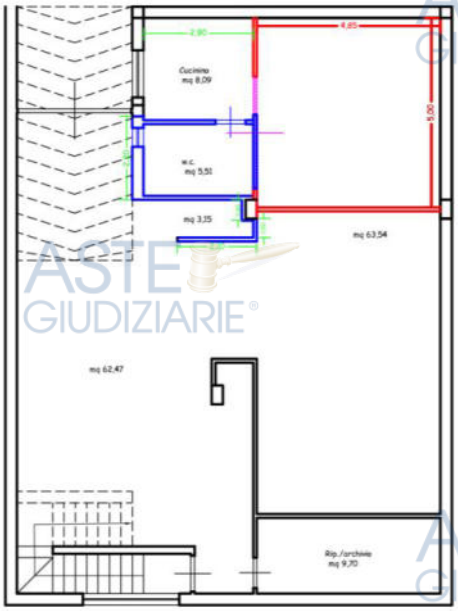
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

edilizio (come specificato al punto 7). Ad oggi lo stato di fatto presenta una distribuzione interna differente che impone l'accesso al sub 7 costituente il box-auto in oggetto, dal sub 6, con il quale risulta collegato; da un unico ambiente accediamo ad una aera destinata a cucina e ad un w.c., entrambi ricavati nella zona destinata a parcheggio. Nella stessa area, prima di accedere al sub 7, troviamo installati impianti ed apparecchiature relative all' impianto fotovoltaico che serve il sovrastante sub 9, ovvero il l'immobile costituente il lotto 1 di 2 oggetto di valutazione. Per una migliore comprensione dello stato dell'immobile ad oggi si rimanda alla pianta seguente, dove viene riportato lo stato di fatto con indicato anche il sub 7 oggetto di perizia;



Pianta piano seminterrato – scala 1:200



pianta sovrapposizione - Piano Seminterrato - Scala 1:200

pianta rilievo stato dei luoghi con sovrapposizione sub 7 oggetto di stima come da planim. catastale e C.E. 21/06

LEGENDA

muro da realizzare

muro da demolire

saracinesca in lamiera da da realizzare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Come si evince da tale planimetria, il magazzino (sub 7) non è realizzato come previsto in progetto, ma fa parte di un ampio locale essendo stato accorpato al sub 6 ed a parte del sub 5.

BOX-AUTO	s.u. (mq)	altezza utile (m)	condizioni
piano seminterrato	24,25	2,60	opere edili da rispristinare

Tab. 1

Foto 2 – foto da angolo nord

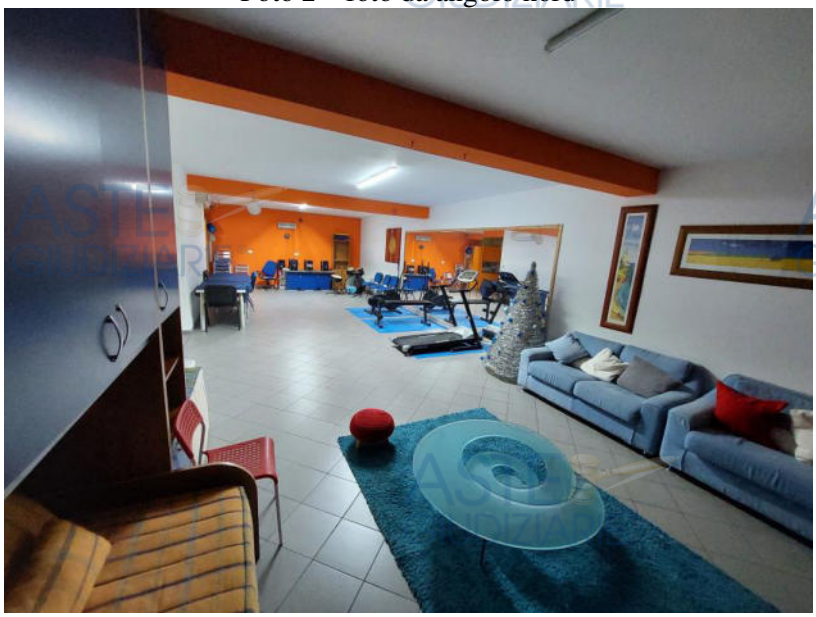


Foto 3 – foto da angolo sud

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Foto 4 – area destinata a parcheggio e area impianti da rimuovere

Foto 5 – cucinino da demolire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Foto 6 – w.c. da demolire

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali e solai: l'unità immobiliare, fa parte di un fabbricato realizzato con tipologia strutturale in C.A., con solai misti in latero-cemento. Non si riscontrano lesioni strutturali da far pensare a cedimenti. Per le strutture è stato redatto certificato di collaudo del 29/06/2006 a firma del ing. Salvatore Barbara;

Caratteristiche interne

Infissi esterni: saracinesca metallica da realizzare.

~~Infissi interni:~~

~~Tramezzatura interne:~~

Pavimentazione: gres porcellanato

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Impianto elettrico: sottotraccia (da ripristinare)

~~Impianto idrico-fognario~~:

~~Impianto gas-metano~~:

Per l'immobile non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto avente categoria catastale C.6 (box-auto)

4 STATO DI POSSESSO (risposta al quesito n. 4)

L'immobile è di proprietà e risulta in uso a:

Come riportato al capitolo 1 "BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (risposta al quesito n. 1)", il lotto è di proprietà ed in uso alla sig.ra _____, nata a _____il _____ codice fiscale _____, per la quota di 1/1

5 QUESITO N. 5: Procedere alla Predisposizione di Schema Sintetico-Descrittivo del LOTTO 2di 2, BOX-AUTO

piena proprietà della quota di 1/1 a carico di _____nata a _____il _____, codice fiscale _____, dell'immobile sito in Naro (AG) via Tesè, piano seminterrato; L'immobile si sviluppa su un unico livello.

Confina: a nord-ovest con la via Tesè, a nord-est con terrapieno sottostante la via Vittime del Terrorismo, a sud-est con il sub 6 e infine, a sud-ovest, con il sub 5;

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati al F.63, part. 947, sub 7 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 mq, sup. catastale 28 mq, Rendita: Euro 66,93; il descritto stato dei luoghi corrisponde alle condizioni in cui deve essere riportato l'immobile al fine di renderlo conforme al titolo autorizzativo ed alla pianta catastale

Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 115/04 del 09/12/2004, C.E. n°21/06

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

del 20/02/2006 (ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato in oggetto) e certificato di agibilità/abitabilità del 20/12/2006, prot. n. 16724; **in atto quindi l'immobile non è conforme né al titolo autorizzativo né alla planimetria catastale.**

PREZZO BASE: vedi punto 12.2.3

6 VINCOLI GIURIDICI (risposta al quesito n.7)

6.1 VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge nessuna
- Altri pesi o limitazioni nessuna

6.2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile in oggetto non gravano trascrizioni di pignoramenti e/o altre tipologie di vincoli e/o oneri diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

7 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

(riposta al quesito n. 7 e n. 10)

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 115/04 del 09/12/2004, successiva C.E. n°21/06 del 20/02/2006** (ultimo titolo edilizio autorizzativo rilasciato per il fabbricato in oggetto) **e certificato di agibilità/abitabilità del 20/12/2006, prot. n. 16724**.

(riposta al quesito n. 7 e n. 10)

L'immobile è stato realizzato nel 2004.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Alla data odierna si è potuto constatare la non corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato durante il secondo sopralluogo del 10/11/2023) e le piante allegate alla suddetta Concessione Edilizia 21/06; **di conseguenza non si dichiara la Conformità Urbanistica–Edilizia**.

Le difformità rilevate in occasione del secondo sopralluogo, riguardano:

A. Assenza dei muri perimetrali interni del sub 7 oggetto di perizia, e nello specifico è stato eliminato il portone d'ingresso inerente al lato prospiciente l'area destinata a parcheggio pubblico coperto (sub 5) ed è stata eliminata la parete perimetrale di separazione dal contiguo sub 6 in direzione sud-est;
B. Realizzazione di un cucinino, di un w.c. e di una area impianti (impianto elettrico e fotovoltaico installati sul lato esterno della parete del suddetto w.c.) nell'area destinata a parcheggio pubblico coperto;

tali difformità sono state rappresentata nella pianta "pianta sovrapposizione - Piano Seminterrato - Scala 1:100" (all. 4)

Per sanare le difformità prima elencate, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di Naro, sezione urbanistico-edilizia, si specifica quanto segue:

I. le opere realizzate nell'area destinata a parcheggio pubblico di cui al punto B vanno demolite con conseguente smantellamento di impianti idrici ed elettrici, spostamento degli impianti installati nella area individuata in pianta come "area impianti" all'interno del sub 7 e ripristino del portone d'ingresso sul muro perimetrale prospiciente la suddetta aera destinata a parcheggio pubblico di cui al punto A; costo preventivo presunto:
II. rifacimento del muro di separazione con il contiguo sub 6 in direzione sud-est, di cui al punto A;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

costo preventivo presunto per l'esecuzione delle opere di cui ai punti I e II:

- per onorari tecnici e d'impresa e, spese forfettarie:

- procedura urbanistica: 0 € (opere realizzate in edilizia libera);

- opere edili : 6.131,42 € (vedi computo metrico all. 5);

Si fa notare che l'ingresso al parcheggio pubblico coperto risulta oggi chiuso da una saracinesca metallica non prevista in progetto; si specifica che l'ingresso al parcheggio pubblico deve essere comunque garantito.

8 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE (risposta al quesito n. 7)

La planimetria catastale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto CTU in data 03/11/2023, e i dati riportati nella visura per soggetto del 21/04/2024, non è conforme allo stato di fatto dell'immobile fabbricato rilevato durante il secondo sopralluogo; infatti la planimetria catastale risulta conforme alle piante allegate alla suddetta Concessione Edilizia 21/06 evidenziando le stesse difformità di cui al punto n. 7 precedente; **di conseguenza non si dichiara la Conformità Catatale**..

9 QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

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

Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso.

12 VALUTAZIONE (risposta al quesito n. 12)

considerazioni preliminari

L'immobile è sito nella periferia del comune di Naro, con ingresso da un parcheggio pubblico coperto il quale ha accesso a sua volta dalla via Tesè (ingresso principale).

Le strutture murarie e le opere edili in generale sono in buono stato di conservazione;

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

12.1 METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA

Criteri di stima utilizzati e fonti delle informazioni utilizzate per la stima

L'aspetto economico da considerare per la stima di immobili del tipo in esame, è quello del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Per poter determinare quest'ultimo in maniera più aderente possibile alla realtà si è usato il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto i termini incrementali o decrementali dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene seguendo le fasi operative come di seguito:

- definizione preliminare di un valore zonale attuale di un immobile di riferimento, o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale".
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

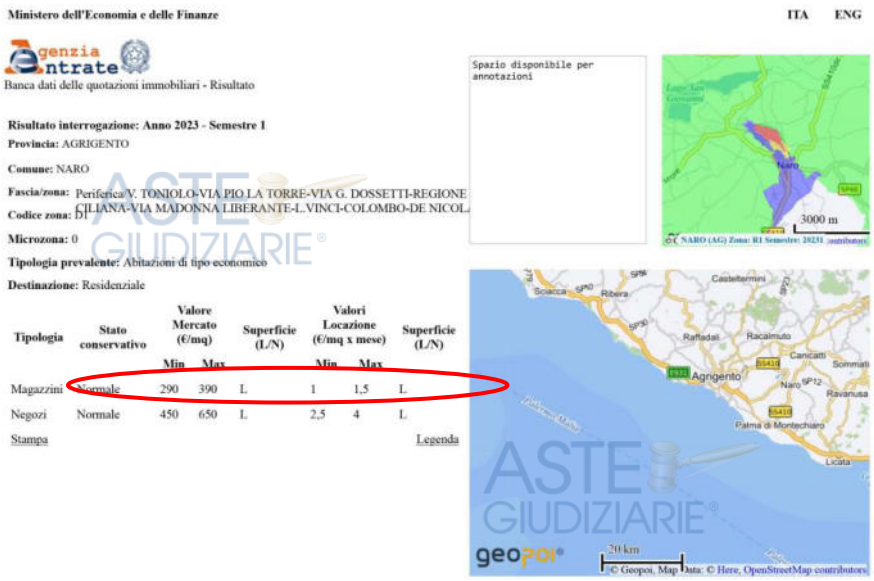
Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

- comparazione dell'immobile in oggetto con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Definizione del valore unitario medio di riferimento

Relativamente a fabbricati ricadenti nella zona nella quale si trova l'immobile in oggetto, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quello in esame, ovvero paragonabili alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali o di ambulatorio simili a quella esercitata, e condizioni definibili assolutamente "medie", i dati forniti dal listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) 1° semestre 2023 (vedi immagine 2), identificano il valore di mercato tra €/mq 290,00 e €/mq 390,00.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: NARO

Fascia/zona: Periferica/V. TONIOLO-VIA PIO LA TORRE-VIA G. DOSSETTI-REGIONE CILIANA-VIA MADONNA LIBERANTE-L.VINCI-COLOMBO-DE NICOL...

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	Normale	290	390	L	1	1,5	L
Negozi	Normale	450	650	L	2,5	4	L

Stampa Legenda

Immagine 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato medio pari a €/mq 370,00. Il valore del portico ad uso comune, viene considerato compreso nella valutazione dell'unità immobiliare. Per una visione sintetica delle dimensioni vedasi la tabella di seguito riportata (tab. 2), dove sono riassunte le superfici commerciali opportunamente ragguagliate con coefficienti di valutazione in dipendenza del fatto che si tratti di superfici principali o superfici accessorie.

RESIDENZIALE	DESCRIZIONE GENERALE	SUP.LORDA Mq	COEFF.	SUP.COMM. Mq
piano seminterrato	magazzino	28,35	1,00	28,35

***Tab. 2** – descrizione dei luoghi e delle rispettive condizioni*

COEFFICENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata nell'ipotesi che l'unità immobiliare è conforme ai documenti presentati al comune e al catasto dei fabbricati.

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione periferica, con la presenza di alcuni servizi, rendono il fabbricato mediamente ricercato. Pertanto il coefficiente di applicazione può essere assunto pari a Kz = 1,00;

tutti i coefficienti seguenti sono considerati neutri poiché il locale è valutato nelle condizioni di conformità al titolo edilizio autorizzativo ed, i costi necessari, sono stati valutati con apposito computo metrico allegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale: la tipologia strutturale è in C.A., con condizioni generali che denotano il buono stato di efficienza; per cui si considera un coefficiente neutro Kc1 = 1,00;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono buone, soprattutto in considerazione della destinazione d'uso (box-auto); per quanto detto si considera un coefficiente Kc2 = 1,00;

Impiantistico: avendo constatato la funzionalità dell'impianto elettrico, si ritiene equo un coefficiente neutro pari a Kc3 = 1,00;

Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerate le dimensioni del vano, idoneo ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo, con buona disposizione e fruibilità, appare equo considerare un coefficiente pari a Kf = 1,00;

Comparazione di parametri di trasformazione

Date le dimensioni dell'immobile, si ritiene considerare equo un coefficiente pari a Kt = 1,00;

Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile, non caratterizzato da elementi costruttivi e formali di particolare pregio o esteticamente rilevanti, ma perfettamente inserito nel contesto urbanistico della zona, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente neutro pari a Ka = 1,00;

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono si considera un coefficiente Kcm = 1,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

Ciò considerato, riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto, si è redatto il quadro sinottico (tab. 3) seguente, che ci fornisce il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

VALORE COMMERCIALE		Euro/mq		€ 370,00
	Kz=	1,00		
	Kc1 =	1,00		
	Kc2=	1,00		
	Kc3 =	1,00		
	Kf =	1,00		
	Kt=	1,00		
	Ka=	1,00		
	Kcm=	1,00		
	Kglob=	1,0000	X	1,0000
VALORE IMMOBILE (€/mq)			€	**370,00**

***Tab. 3** – metodo n. 1*

12.2 METODO N. 2

Al fine di poter procedere alla stima, il sottoscritto ha anche consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web, individuando 2 fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Si riportano nel seguito le tabelle riassuntive per la stima comparativa:

COMPARABILE 1

Tipo fonte	*immobiliare.it – agenzia immobiliare Domus Immobiliare Abbate*
Descrizione	Garage in Vendita
Indirizzo	Naro (AG), via Gesù Maria e Giuseppe
Superfici	superficie principale: mq 15,00
Prezzo convenuto	€ 15.000,00
Valore €/mq	8.000/15.000 = 533,33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

COMPARABILE 2

Tipo fonte	*immobiliare.it – privato*
Descrizione	Locale commerciale in Vendita
Indirizzo	Naro (AG), via Gran Priorato
Superfici	superficie principale: mq 100,00
Prezzo	€ 30.000,00
Valore €/mq	30.000/100 = 300,00

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: (533,33+300)/2 = 416,66 €

Il valore derivante dal metodo n. 1, quindi, risulta in linea con i valori alla zona in oggetto e per la tipologia di immobile.

12.3 VALUTAZIONE IMMOBILE

In definitiva, per l'individuazione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui sono stati applicati i coefficienti correttivi ed il valore medio rintracciato dagli operatori del settore, ovvero:

$$VAL_{di\ merc.} = (VAL_{met.1} + VAL_{met.2}) / 2$$

Con:

- $VAL_{met.1}$ = 370,00 €/mq
- $VAL_{met.2}$ = 416,66 €/mq

Si avrà quindi:

$$VAL_{di\ merc.} = (370,00+416,66) / 2 = \mathbf{393,33\ €}$$

Per cui il valore dell'immobile è di € 11.150,91 (€393,33 x 28,35),

ed in cifra tonda € 11.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di € 7.081,42 così determinata:

1) riduzione del valore per spese condominiali insolute al riparto consuntivo: € 0,00;
2) riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.100,00;
3) riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € 550,00;
4) riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: € 0,00;
5) vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00;
6) spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie: € 5.431,42;
7) spese di regolarizzazione delle difformità catastali: € 0,00;

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad € 3.918,58 ed **in cifra tonda 4.000,00 (Euro quattromila/00). che costituisce il prezzo a base d'asta del lotto 2 di 2 - BOX-AUTO,** a carico di _____ per la quota di proprietà di 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e

13 RISPOSTA AL QUESITO N. 13: Procedere alla Valutazione di Quota Indivisa per gli Immobili Pignorati per la Sola Quota

Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

Avendo adempiuto con coscienza e secondo la propria competenza all'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione che si compone di n° 27 pagine oltre gli allegati.

Canicattì li 09/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(ing. Enrico Galatioto)

Allegati:

1) visura catastale storica f.67 part.947 sub 7
2) planim.catastale f.67 part.947 sub7
3) Pianta rilievo stato di fatto – scala 1:100 – piano semint.;
4) Pianta sovrapposizione - Piano Seminterrato - Scala 1:100
5) Pianta piano seminterrato come da titoli per calcolo volumi
6) computo metrico estimativo;

Allegati comuni alle perizie di valutazione dei due lotti:

1) visura catastale per soggetto - _____;
2) Estratto foglio di mappa.67 part.947 – comune di Naro
3) Verbale di accesso del 06.11.2023
4) Verbale di accesso del 10.11.2023
5) Verbale di accesso del 3.01.2024;
6) Verbale di accesso del 11.03.2024;
7) C.E. 115/2004 del 09/12/2004 e relativi allegati;
8) C.E. n 21/2006 del 20/02/2006 con allegati:
   I. Estratto elaborato "piante prospetti e sezione – corpo B"
   II. Planimetria ambulatorio
   III. relazione a struttura ultimata – prot. uff. genio civile Agrigento deposito prog. 49787 del 22/06/2006;
   IV. relazione e certificato di collaudo – prot. uff. genio civile Agrigento deposito prog. 49787 del 29/06/2006;
9) certificato di agibilità/abitabilità del 20/12/2006, prot. n. 16724;
10) Certificato di Stato di famiglia della signora _____del 29/12/2023 prot.1570167389;
11) foto satellitare;
12) documentazione fotografica;
13) certificato destinazione urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ENRICO GALATIOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef117027e2d94d0e690792b6b82d09e