



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI - n° 112/2022 R.Es

Rinvio all'udienza del 13/05/2024

G.E. dott.ssa Vitalba Pipitone

Custode: avv. Luca Vetro

**PERIZIA PER PUBBLICITÀ
DELL'ESPERTO STIMATORE
ing. Enrico Galatioto**

Via Svizzera 4 – 92024 - Canicatti (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

Canicatti (AG), li 25/03/2024

ing. Enrico Galatioto



CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO (RESIDENZIALE + BOX-AUTO)

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: Comune di Canicattì (AG) via avv. Giuseppe Alaimo n. (ingresso da corte condominiale) - via Antonio de Curtis n. 56 B (ingresso su pubblica via), piena proprietà della quota di 1/1 a carico di _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, su: - RESIDENZIALE: unità immobiliare ricadente nella zona Zona C3.2 - Area interessata da PEEP, di circa mq 180 lordi (PT 106,17 + P1 73,90) – sub 38 – (la superficie al piano terra è comprensiva della terrazza); - BOX-AUTO: unità immobiliare ricadente nella zona Zona C3.2 - Area interessata da PEEP, di circa 24 mq (sub 36) al quale si accede da corsia carrabile coperta di circa mq 25,00 (anch'esso sub 36) contigua alla corsia carrabile scoperta di circa mq 40,00 (sub 37 graffiato con sub 36); tutte le superfici sono calcolate al lordo delle murature perimetrali; Il sub 38 e il sub 36 sono collegati da una scala condominiale (sub 35). Costituzione del lotto: RESIDENZIALE: fabbricato, destinato a civile abitazione che consta di un corpo di fabbrica composto da piano terra e piano primo; al fabbricato si accede attraverso un primo cancello scorrevole carrabile, attraversato il quale si accede nella corte del complesso. All'interno della corte vi è una seconda recinzione riguardante il gruppo delle 4 villette autonome e tale spazio, seppur recintato, non risulta avere un sub catastale autonomo e pertanto fa parte della Corte di tutto il Complesso della Cooperativa. BOX-AUTO: magazzino al piano seminterrato al quale si accede con ingresso diretto da via A. De Curtis. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato al quale si accede attraverso un primo cancello scorrevole carrabile, attraversato il quale si accede nella corte del complesso della Cooperativa. Suddivisione unità immobiliari: RESIDENZIALE: accesso pedonale sia dalla corte relativa alle 4 villette, dalla quale si accede alla terrazza facente parte dello stesso sub 38, dalla quale a sua volta si accede all'unità immobiliare, ovvero all'ingresso soggiorno, direttamente collegato all'unica stanza da letto al piano terra e attraverso un disimpegno al	Criticità
---	-------------------------



servizio igienico; attraverso la scala interna si sale al piano primo della stessa U.I., dove troviamo un disimpegno, dal quale si accede a due camere, di cui una collegata direttamente ad un servizio igienico, ad un terzo servizio igienico, ad un ripostiglio ed alla cucina; esiste anche un accesso pedonale su pubblica via (via Antonio de Curtis n. n. 56 B), dalla quale si accede ad una corte condominiale (sub 1), e quindi attraverso una scaletta esterna all' ingresso /soggiorno di cui prima. Unico balcone presente sul prospetto sud, ovvero prospiciente la via Antonio De Curtis. La superficie commerciale dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, piano terra e primo, è pari a 158,61 mq; BOX-AUTO: la superficie commerciale dell'unità immobiliare adibita a box auto è pari a 48,93 mq, comprensiva della superficie dell'area esterna intesa come corsia carrabile coperta (sub 36) e corsia carrabile scoperta (sub 37) CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI CANICATTÌ (AG) RESIDENZIALE: fabbricato isolato in catasto fabbricati al F.67, part. 797, sub 38 Categoria A02, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita: Euro 464,80; BOX-AUTO: in catasto al F.67, part. 797, sub 36 e 37 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, sup. catastale 38 mq, Rendita: Euro 151,84 - catasto fabbricati; <u>Confini</u> - a nord e ad ovest con la corte condominiale (sub 1), a sud con la corte condominiale (sub 1) e con la via A. De Curtis e ad est con il sub 42 dello stesso foglio 67 (altra proprietà); CONFORMITA URBANISTICA: verificata, si dichiara la conformità CONFORMITA CATASTALE: verificata, si dichiara la conformità; CONFORMITA DEL PIGNORAMENTO: verificata; DIRITTO E PROVENIENZA: quota di 1/1 a carico di _____ nata a _____ il _____ C.F. _____; proprietaria con “atto di assegnazione di immobili da parte di società cooperativa” del 11/03/2010, rep. 26865, racc. 7692 ai rogiti del Notaio Paolo Trento in Campobello di Licata, registrato a Canicattì (AG) il 08/04/2010 n. 1081. POSSESSO: abitato dalla sig.ra _____;	un NO NO NO NO NO
--	---



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

TRIBUNALE DI AGRIGENTO – ESECUZIONE IMMOBILIARI

n° 112/2022 R.Es - G.E. dott.ssa Vitalba Pipitone

Custode Giudiziario: avv. Luca Vetro

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).

L'incarico affidato al CTU si articola nei controlli preliminari e nei 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 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)

Dagli atti risulta che oggetto della consulenza sono i due immobili, via avv. Giuseppe Alaimo n.1 (ingresso da corte condominiale) - via Antonio de Curtis n. 56 B (ingresso su pubblica via), intestati, come da visura catastale per soggetto del 04/01/2024 a _____ nata a _____ il _____ C.F. _____;

Proprietaria per ciascuno dei due immobili della quota di 1/1.

Dall'esame della planimetria catastale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto

CTU in data 06/11/2023 e dalla suddetta visura catastale per soggetto (all.1.1), è risultato che



i beni da valutare sono distinti come segue:

- RESIDENZIALE: unità immobiliare ricadente nella zona Zona C3.2 - Area interessata da PEEP, di circa mq 180 lordi (PT 106,17 + P1 73,90) (la superficie al piano terra è comprensiva della terrazza);
- BOX AUTO: di circa 26,52 (sub 36) al quale si accede da corsia carrabile coperta di mq 28,70 (anch'esso sub 36) contigua alla corsia carrabile scoperta di mq 46,00;

tutte le superfici sono calcolate al lordo delle murature perimetrali.

Il sub 38 e il sub 36 sono collegate da una scala condominiale.

1.1 FASI PRELIMINARI

1.1.1 PRIMO ACCESSO (positivo) DEL 08/11/2023

In data 08/11/2023 (vedi verbale di accesso del custode giudiziario - all. 5), veniva effettuato il primo accesso ai luoghi alla presenza, oltre al sottoscritto, dei signori:

- 1) avv. Luca Vetro (custode giudiziario)
- 2) _____ (debitrice);

La suddetta _____ facendosi trovare nell'abitazione, assisteva i suddetti al sopralluogo permettendo l'accesso a tutti i locali; il sottoscritto ha eseguito i rilievi planimetrici e fotografici dei luoghi. Alle 17:15 veniva concluso il sopralluogo.

1.1.2 SECONDO ACCESSO (positivo) DEL 23/01/2024

In data 23/01/2024 il sottoscritto, alla presenza della proprietaria _____ e del sig. Brunco Emanuele della "BRUNCO SERVICE di BRUNCO EMANUELE", effettuava un sopralluogo tecnico al fine di rilevare le caratteristiche tecniche dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare abitativa, costituita da n. 3 condizionatori; tale rilievo veniva effettuato ai



fini della redazione del libretto d'impianto necessario per l'invio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al Portale APE SICILIA.

1.1.3 ACQUISIZIONE ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

Nel tempo antecedente al primo accesso, il sottoscritto ha preso visione della documentazione già disponibile sul fascicolo telematico ed ha effettuato le necessarie ricerche, mentre con pec del 06/10/2023 il custode giudiziario, avv. Vetro, inviava al sottoscritto previa richiesta:

1. Certificato di Abitabilità n. 35/09 del 21/09/2009;
2. Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 02/2007 del 23/01/2007 (prima variante alla n. 02/06 del 17/01/2006), Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 39/2007 del 10/08/2007 (seconda variante alla n. 02/06), Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 19/2008 del 14/03/2008 per opere di urbanizzazione primaria e C.E. 53/2008 del 07/08/2008 (terza variante alla n. 02/06) per abbattimento barriere architettoniche + allegati

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto constatare la corrispondenza tra le suddette planimetrie catastali del 06/11/2023 (che corrispondono allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo) e gli elaborati grafici allegati alla suddette Concessioni Edilizie;

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

Il fabbricato è pervenuto alla suddetta signora _____ tramite atto di assegnazione di immobili da parte di società cooperativa del 11/03/2010 rep. 26865 racc. 7692, notaio Paolo Trento in Campobello di Licata, registrato in Canicattì il 08/04/2010 al n. 1081, da potere della XXx



Alla predetta società dante causa, il terreno su cui insistono le unità immobiliari in oggetto, identificato in catasto al foglio 67 part. 797 originato dalla soppressione delle partt. 107 - 161 (ex 85) - 169 (ex 87) - 170 (ex 87) - 171 (ex 87) - 178 (ex 107) - 183 (ex 87) - 497 (ex 87) - 617 (ex 159 ex 85) - 618 (ex 160 ex 85) - 634 (ex 160 ex 85) - 676 (ex 162 ex 85)- 678 (ex 172 ex 87) - 680 (ex 173 ex 87)- 682 (ex 179 ex 107) - 684 (ex 324 ex 85-, era pervenuto come appresso specificato:

Terreno in Canicattì foglio 67 particelle 107 - 169

Pervenuto alla XXXX, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 25/11/2005, notaio Trento Paolo di Campobello di Licata (AG) rep. n. 16039/3067, da potere di XXXX
, ai quali, a loro volta,
detto terreno era pervenuto (per la quota pari a 1/9 ciascuno di piena proprietà ai signori XXX e per la quota pari a 1/6 di piena proprietà a XX), in forza di
successione denuncia n. 400 volume 151, presentata all'Ufficio del Registro di Canicattì (AG) il 22.11.1991, in morte del signor XXX.

- Alla dante causa XXX, detto terreno (partt. 87/c e 107/b) era pervenuto,
per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 21/01/1976,
notaio Maria Armano di Canicattì (AG), da potere dei signori XXX

Terreno in Canicattì foglio 67 particelle 170 - 178

Pervenuto alla XXXX, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 25/11/2005, notaio Trento Paolo di Campobello



Di Licata (AG) rep. n. 16039/3067, da potere dei signori

XXXX, ai quali, detto terreno era pervenuto,

come appresso specificato:

- Quota pari a 2/18 ciascuno di piena proprietà, a XXX e
, stante altra quota pari a 3/18 di piena proprietà perveniva a xXX
, per successione al rispettivo padre e coniuge XXXX

deceduto il 21.07.1990, denuncia n.30 volume 16390/96, presentata all'Ufficio del Registro di Roma il 01.03.1996;

- Quota pari a 666/3.000 ciascuno di piena proprietà, a XXX

per successione alla madre

deceduta il

19.06.2003, denuncia n.938 volume 164, presentata all'Ufficio del Registro di Canicattì (AG) il 16.12.2003.

- Ai predetti danti causa XXX,

detto terreno (indicato con le partt. 87/d e 107/c), era pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 29/04/1975 in notar Francesco Lipari coadiutore del Not. Gaspare Lipari di Canicattì (AG), trascritto il 03.05.1975 ai nn. 6436/5865, da potere dei signori XXX

Terreno in Canicattì foglio 67 particelle 497 e 618

- Pervenuto alla XXXX, per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 25/11/2005, notaio Trento Paolo di Campobello

Di Licata (AG) rep. n. 16039/3067, da potere dei signori XXX

, ai quali, detto terreno (indicato con le pille 85 e 87), era pervenuto, per la quota pari a



1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 21/12/1981, notaio Antonina Ferraro, da potere del signor .

Terreno in Canicattì foglio 67 particelle 183 e 634

- Pervenuto alla , per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusto atto di compravendita del 25/11/2005, notaio Trento Paolo di Campobello

Di Licata (AG) rep. n. 16039/3067, da potere dei signori XXX

Il signor XXXX aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno, al tempo indicato con le partt. 160/a e 87/a, con atto di divisione a stralcio del 07/08/1981, notaio Antonina Ferraro di Canicattì (AG); Con detto atto il predetto XXXX, ed il signor , divisero il terreno acquistato con atto di compravendita del 10/04/1975, notaio Filippo Giganti di Naro (AG, da potere dei signori

DI

e

Terreno in Canicattì foglio 67 particelle 161 - 171

- Pervenuto alla , per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 25/11/2005, notaio Trento Paolo di Campobello

Di Licata (AG) rep. n. 16039/3067, da potere dei signori

e

quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 02/05/1975,

notaio Francesco Lipari coadiutore del Notaio Gaspare Lipari di Canicattì (AG, da potere dei

signori

DI



Terreno in Canicattì foglio 67 particelle 676 e 678

- Pervenuto alla , per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 25/11/2005, notaio Trento Paolo di Campobello

Di Licata (AG) rep. n. 16039/3067, da potere del signor , al quale detto

terreno (part 85/g e 87/f) era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto

di compravendita del 29/04/1975, notaio Francesco Lipari coadiutore del Notaio Gaspare

Lipari di Canicattì (AG), da potere dei signori

Terreno in Canicattì foglio 67 particella 684

- Pervenuto alla , per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 25/11/2005, notaio Trento Paolo di Campobello

Di Licata (AG) rep. n. 16039/3067/, da potere dei signori

, al quale detto terreno, era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di

piena proprietà, giusta atto di compravendita del 03/09/1976, notaio Maria Armano di

Canicattì (AG), da potere del signor

Terreno in Canicattì foglio 67 particelle 680 - 682

- Pervenuto alla, per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 20/12/2005, notaio Trento Paolo di Campobello

Di Licata (AG) rep. n. 16392/3133, da potere di

quali, detto terreno (partt. 87/g - 107/d), era pervenuto, per la quota pari a 1/4 ciascuno di

piena proprietà, giusta atto di compravendita del 29/04/1975, notaio Francesco Lipari



Coadiutore Del Notaio Gaspare Lipari di Canicattì (AG), da potere di

DI

e

Terreno in Canicattì foglio 67 particella 617

- Pervenuto alla , per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 20/12/2005 in notar Trento Paolo di Campobello

Di Licata (AG) rep. n. 16392/3133, da potere di ,

deceduto il 24.12.2001, denuncia n.5 volume 167, presentata all'Ufficio del
Registro di Canicattì (AG) il 28.12.2005.

3 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE - RESIDENZIALE

(risposta al quesito n. 2)

Premessa

Unità immobiliare, destinata a civile abitazione che consta di un corpo di fabbrica composto da piano terra e piano primo; al fabbricato si accede attraverso un primo cancello scorrevole carrabile, attraversato il quale si accede nella corte del complesso. All'interno della corte vi è una seconda recinzione riguardante il gruppo delle 4 villette autonome e tale spazio, seppur recintato, non risulta avere un sub catastale autonomo e pertanto fa parte della Corte di tutto il Complesso della Cooperativa Panorama.



Confina: a nord con la corte condominiale (sub 1), ad ovest con la corte condominiale (sub 1) e con lo scivolo di ingresso al box auto del fabbricato (sub 37), a est con il sub 42 dello stesso foglio 67 (altra proprietà), a sud con la corte condominiale (sub 1), porzione prospiciente via A. De Curtis;



Immagine 1 – foto satellitare

3.1.1 SITUAZIONE CATASTALE (RISPOSTA AL QUESITO N. 3)

L'immobile risulta censito in catasto al F.67, part. 797, sub 38 Categoria A02, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita: Euro 464,80 - catasto fabbricati, ultima variazione catastale: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/03/2022 Pratica n. AG0028702 in atti dal 25/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28702.1/2022), intestato a _____ nata a _____ il _____ C.F. _____;



3.1.2 CARATTERISTICHE DEL CORPO DI FABBRICA

Il lotto fa parte di un edificio a pianta quasi rettangolare. L'altezza raggiunta dal fabbricato è pari a circa 11,80 m al colmo e 10,0 m alla linea di gronda (considerando anche il piano seminterrato) – altezza fuori terra 6,80 m alla gronda 8,60 m al colmo. Il fabbricato è costituito da struttura portante in cemento armato e tramezzatura interna in laterizio dello spessore di 10 cm; è rifinito esternamente con prospetto ed internamente con pittura per interni sia a piano terra che a piano primo e con pavimentazione in cotto di diversa fattura per i vari ambienti



Foto 1 – prospetto principale con corte





Foto 2 – prospetto sud ovest prospiciente corte condominiale (sub 1)



Foto 3 – prospetto sud est da corte condominiale (sub 1)





Foto 4 – prospetto sud est da via Antonio de Curtis

3.1.3 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni generali delle opere edili sono nel complesso buone a piano terra e primo e l'immobile non necessita di particolari interventi

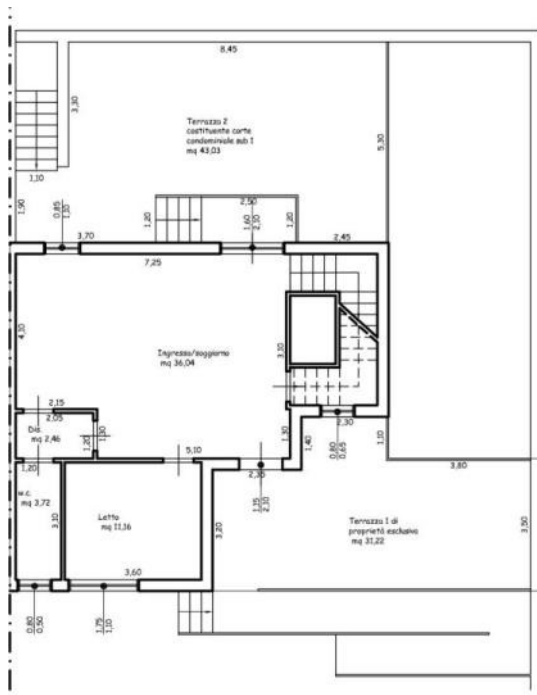
3.1.4 DESCRIZIONE ANALITICA

Tipologia: fabbricato con corte, destinato a civile abitazione, con accesso dalla corte la quale ha 2 accessi diretti dall'esterno.

Altezza interna utile: 2,70 m

Composizione interna: dalla corte si accede alla terrazza di 31,22 mq, dalla quale si accede direttamente all'immobile al piano terra, collegato con un vano scala interna di 9,20 mq. La superficie complessiva netta è pari a 100,65 mq, così distribuita:





pianta piano terra – scala 1:200



pianta piano primo – scala 1:200

	s.u. (mq)	altezza utile (m)	condizioni
piano terra		2,70	
ingresso/soggiorno	36,04		buone
disimpegno	2,46		buone
letto	11,16		buone
w.c.	3,72		buone
piano primo		2,70	
disimpegno	3,30		buone
cucina / pranzo	18,65		buone
letto 1	8,12		buone
w.c.	3,90		buone
rip.	1,17		buone
letto 2	12,13		buone
bagno	5,12		
sommano	100,65		

Tab. 1





Foto 5 – piano terra – ingresso/soggiorno



Foto 6 – piano terra – letto



Foto 7 – piano terra – w.c.

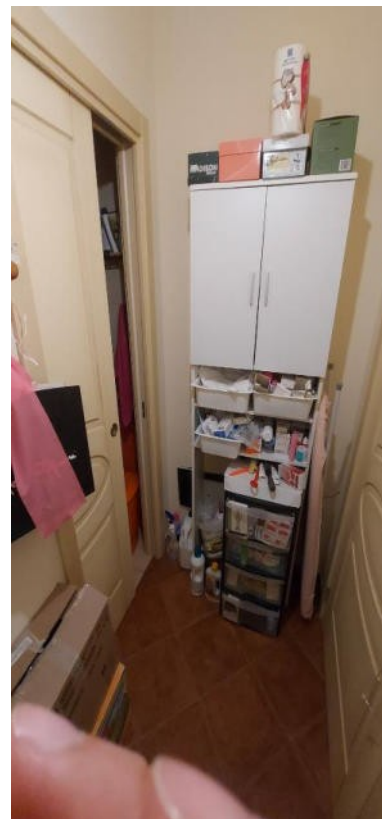


Foto 8 – piano terra – disimpegno





Foto 9 – piano primo – letto 2

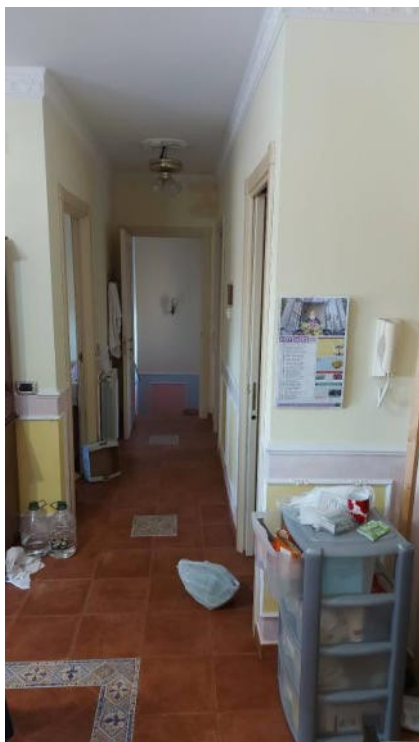


Foto 10 – piano 1 disimpegno



Foto 11 – piano 1- bagno

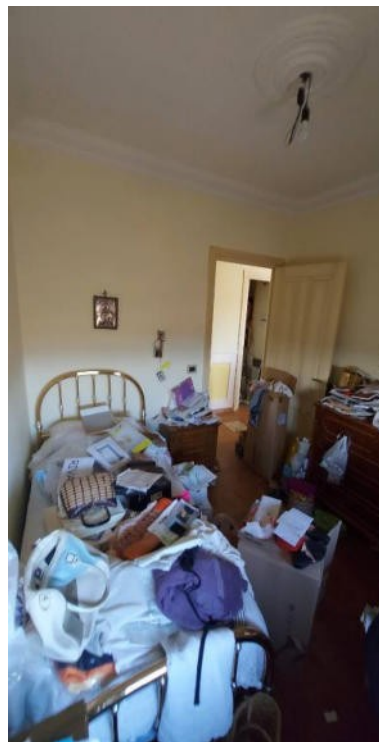


Foto 12 – piano 1- letto 1



Caratteristiche strutturali

Strutture verticali e solai: il fabbricato in oggetto è stato realizzato con tipologia strutturale in cemento armato, con solai in latero-cemento. Non si riscontrano lesioni strutturali da far pensare a cedimenti.

Caratteristiche interne

Infissi esterni: Infissi in alluminio e vetro camera con serrande in PVC;

Infissi interni: legno tamburato

Tramezzatura interne: laterizio

Pavimentazione: cotto

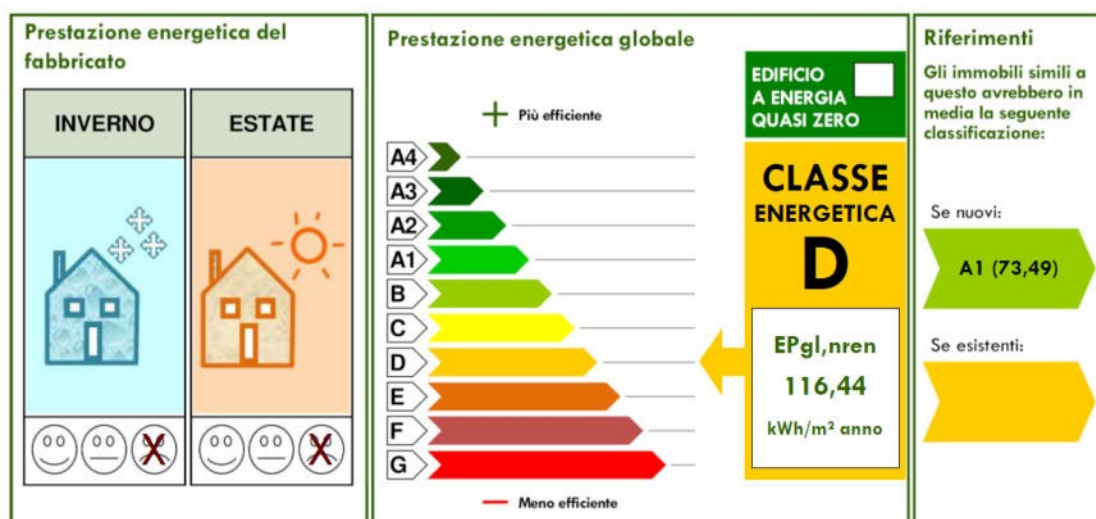
Soffitti: intonacati e tinteggiati

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-fognario: sottotraccia

Impianto gas-metano: sottotraccia (fornitura di gas-metano disattivata)

Per l'immobile è stato redatto dal sottoscritto Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo: 20240221-084011-06845 (APE, all. n.5), a seguito di sopralluogo n. 1 del 08/11/2023 (all. n. 6).



3.2 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE - BOX-AUTO

(risposta al quesito n. 2)

Premessa

Box-auto al piano seminterrato al quale si accede con ingresso diretto da via A. De Curtis.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato al quale si accede attraverso un primo cancello scorrevole carrabile, attraversato il quale si accede nella corte del complesso della Cooperativa Panorama.

Confini: a nord, ad ovest ed a sud con la corte condominiale (sub 1), a est con il sub 35 della stessa particella (797) (proprietà condominiale).

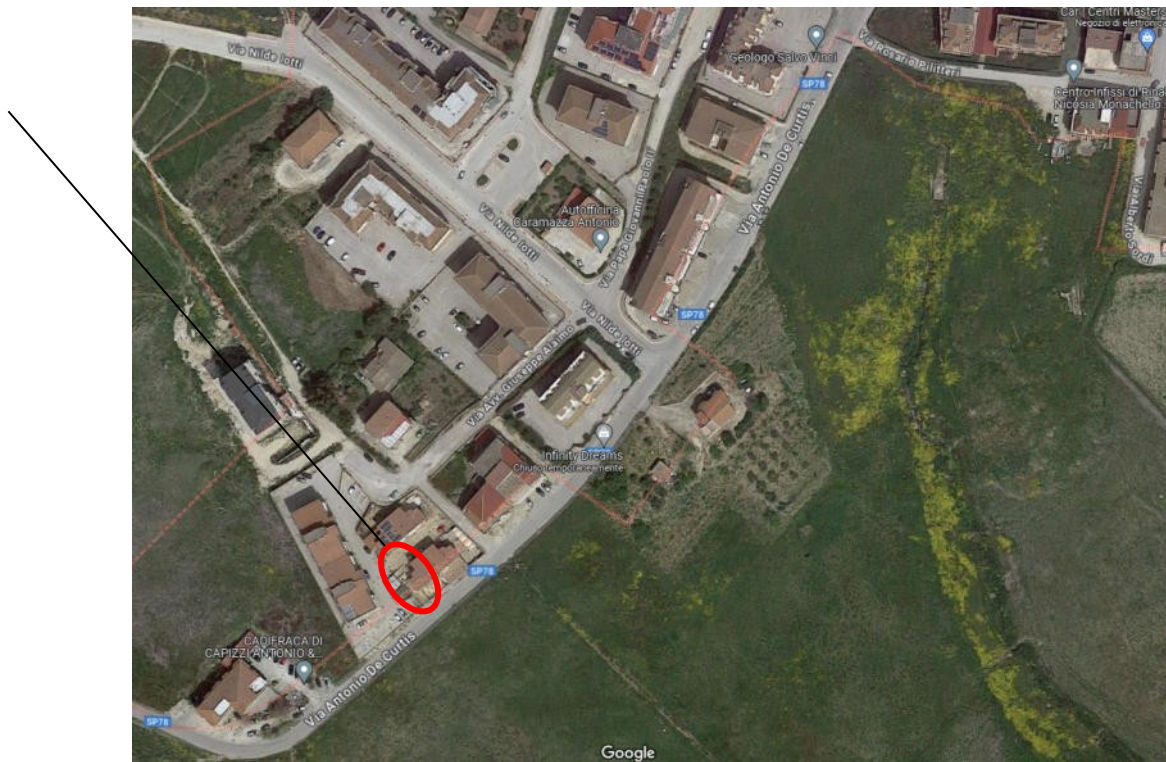


Immagine 2 – foto satellitare

3.2.1 SITUAZIONE CATASTALE (RISPOSTA AL QUESITO N. 3)

L'immobile risulta censito in catasto al F.67, part. 797, sub 36 e 37 Categoria C/6, Classe 2,

Consistenza 28 mq, sup. catastale 38 mq, Rendita: Euro 151,84 - catasto fabbricati, ultima

variazione catastale: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/03/2022 Pratica n. AG0028700 in atti dal 25/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28700.1/2022), intestato a _____ nata a _____ il _____ C.F. _____;

3.2.2 CARATTERISTICHE DEL CORPO DI FABBRICA

Il box, a pianta rettangolare, è al piano seminterrato di un edificio composto anche dai piani rialzato e primo (lotto 1). L'altezza raggiunta dal fabbricato del quale fa parte è pari a circa 11,80 m al colmo e 10,0 m alla linea di gronda (considerando anche il piano seminterrato) – altezza fuori terra 6,80 m alla gronda 8,60 m al colmo. Il fabbricato è costituito da struttura portante in cemento armato ed è rifinito esternamente con prospetto ed internamente con pittura per interni, e con pavimentazione in ceramica per l'immobile oggetto di perizia, e battuto di cemento stampato per lo scivolo d'ingresso



Foto 1 – prospetto ingresso principale su via De Curtis





Foto 2 – prospetto ingresso principale su via De Curtis

3.2.3 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni generali delle opere edili sono nel complesso buone e l'immobile non necessita di particolari interventi.

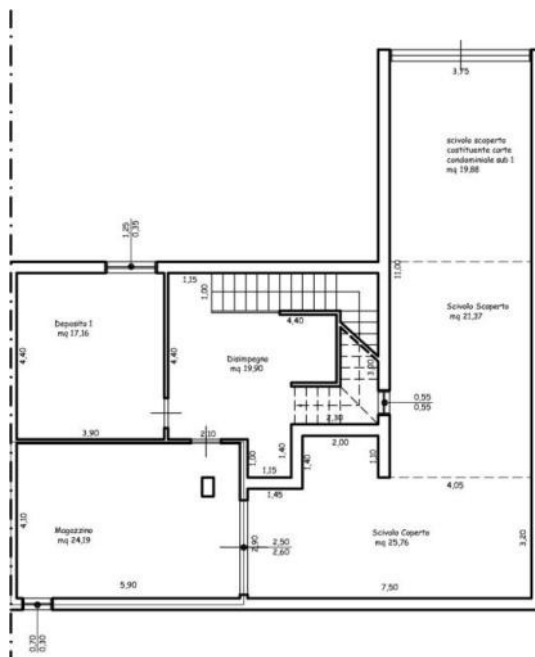
3.2.4 DESCRIZIONE ANALITICA

Tipologia: box-auto, con n. 2 accessi (uno diretto dall'esterno e uno da unità immobiliare condominiale (sub 35) con accesso dal sub 38 della stessa proprietà).

Altezza interna utile: 3,80 m

Composizione interna: dalla via A. De Curtis si accede allo scivolo scoperto di superficie netta pari a 41,25 mq, e al contiguo scivolo coperto di superficie netta pari a 25,76 mq e quindi al box-auto di superficie netta pari a 24,19 mq





pianta piano seminterrato – scala 1:200



Foto 3 – scivolo scoperto



Foto 4 – scivolo coperto e ingresso carrabile al magazzino



Foto 5 - box-auto





Foto 6 - box-auto

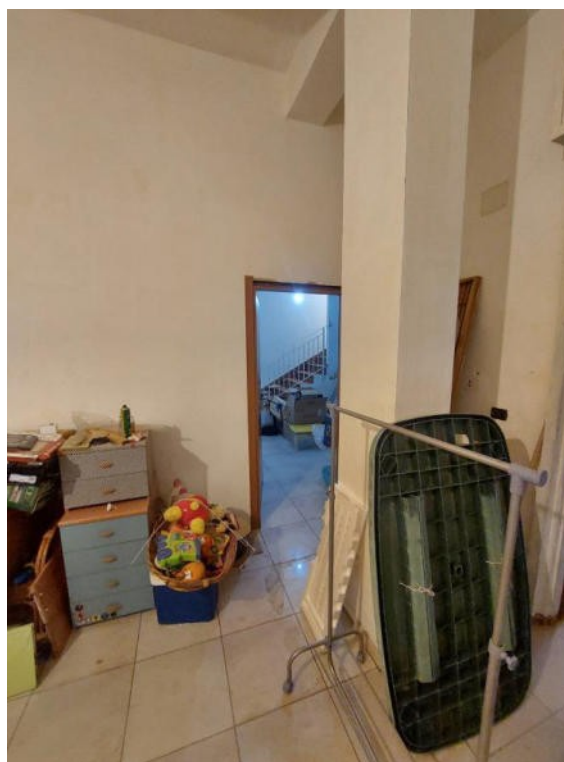


Foto 7 - box-auto



Caratteristiche strutturali

Strutture verticali e solai: il fabbricato in oggetto è stato realizzato con tipologia strutturale in cemento armato, con solai in latero-cemento. Non si riscontrano lesioni strutturali da far pensare a cedimenti.

Caratteristiche interne

Infissi esterni: saracinesca in lamiera;

Infissi interni: legno tamburato

Framezzatura interne

Pavimentazione: ceramica

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-fognario

Impianto gas-metano

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

Come riportato al capitolo “Fasi Preliminari”, il lotto è in uso ed in possesso dalla sig.ra

_____.

5 QUESITO N. 5: Procedere alla Predisposizione di Schema Sintetico-Descrittivo del Lotto

piena proprietà della quota di 1/1 a carico di _____ nata a _____ il

_____ C.F. _____, dell’immobile sito in Canicattì (AG) via avv. Giuseppe

Alaimo n. 1 (ingresso da corte condominiale) - via Antonio de Curtis n. 56 B (ingresso su

pubblica via). L’immobile è costituito da un’unità immobiliare su due elevazioni fuori terra

(residenziale) + piano seminterrato (box-auto);



Confina: a nord e ad ovest con la corte condominiale (sub 1), a sud con la corte condominiale (sub 1) e la via A. De Curtis e ad est con il sub 42 dello stesso foglio 67 (altra proprietà);

L'immobile risulta censito in catasto al F.67, part. 797:

RESIDENZIALE: - sub 38 Categoria A02, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita: Euro 464,80

- catasto fabbricati; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;

BOX-AUTO, sub 36 e 37 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, sup. catastale 38 mq,

Rendita: Euro 151,84 - catasto fabbricati;

Per l'immobile è stata rilasciata Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 02/2007 (in variante alla n. 02/06) del 07/08/2008 (ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato in oggetto), alla quale è conforme lo stato dei luoghi.

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

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

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 53/2008 del 07/08/2008 - terza



variante alla n. 02/06 (ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato in oggetto); per l'immobile è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 35/09 del 21/09/2009;
L'immobile è stato realizzato nel 2009.

Alla data odierna si è potuto constatare la corrispondenza tra la planimetria catastale del 06/11/2023 (che corrisponde allo stato di fatto rilevato durante il primo sopralluogo del 08/11/2023) e le piante allegate alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria; **di conseguenza si dichiara la Conformità Urbanistica – Edilizia.**

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

Le planimetrie catastali, richieste ed ottenute telematicamente dal sottoscritto CTU in data 06/11/2023, e i dati riportati nella visura catastale per soggetto del 04/01/2024, sono conformi allo stato di fatto del fabbricato.

Si dichiara la corrispondenza del fabbricato rispetto alla planimetrie/ schede catastali del NCEU;

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.

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 - RESIDENZIALE (risposta al quesito n. 12)

12.1 AREA DEL LOTTO RESIDENZIALE

considerazioni preliminari

Il fabbricato è sito nella periferia del comune di Canicattì ed è fornito da doppio ingresso.

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

L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

12.1.1 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;
- 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 abitazioni di tipo civile, 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 3), identificano il valore di mercato tra €/mq 560,00 e €/mq 830,00.

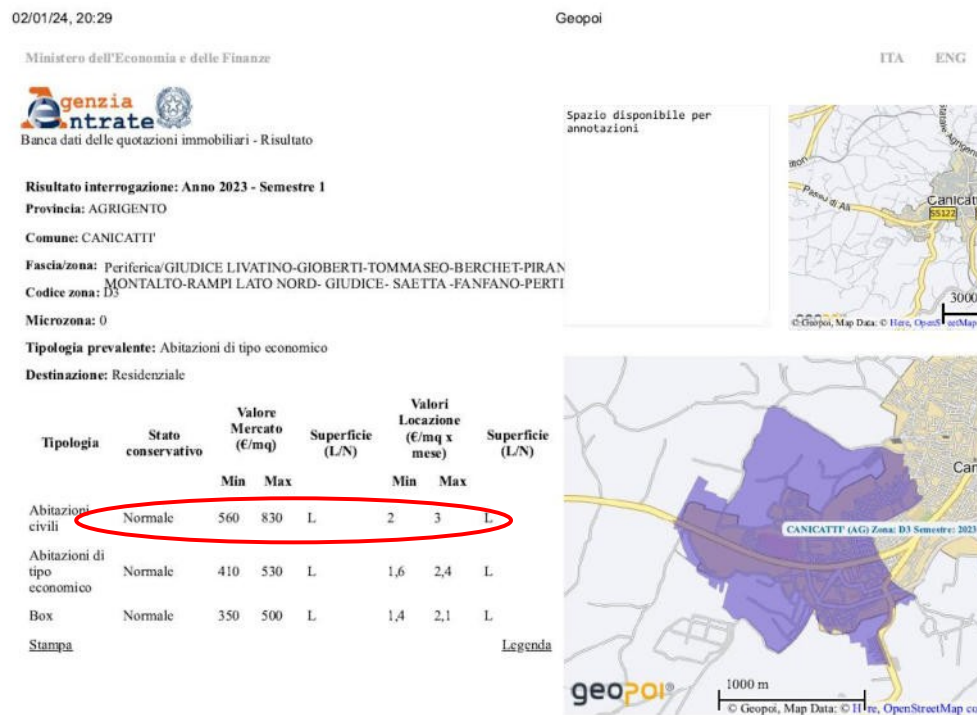


Immagine 3

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato parametrico pari a €/mq 800,00. Il valore della corte di pertinenza, viene considerato compreso nella valutazione del fabbricato ed eventualmente nei coefficienti correttivi utilizzati per questo metodo (valutazione analitica).

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 terra e primo	civile abitazione	147,80	1,00	147,80
terrazze e balconi	civile abitazione	31,22	0,30	9,37
terrazze e balconi	civile abitazione	4,80	0,30	1,44
terrazze e balconi	civile abitazione	3,20	0,30	0,96
SUPERFICIE COMMERCIALE				159,57

Tab. 2 – descrizione dei luoghi e delle rispettive condizioni – immobile residenziale

COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata per tenere conto delle sostanziali differenze fra il fabbricato in oggetto ed il fabbricato commerciale medio.

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione periferica, con la presenza di alcuni servizi, ed anche in considerazione della prossimità con il centro, rendono il fabbricato mediamente ricercato. Pertanto il coefficiente di applicazione può essere assunto pari a $K_z = 1,00$;

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 $K_{c1} = 1,00$;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono discrete, per cui si considera un coefficiente neutro $K_{c2} = 1,00$;

Impiantistico: essendo un immobile abitato e avendo constatato la funzionalità degli impianti idrico ed elettrico, si ritiene equo un coefficiente neutro pari a $K_{c3} = 1,00$;

Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerate le dimensioni dei vani, idonee ad



assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo, con buona disposizione e fruibilità dei vani e, nella considerazione degli ampi spazi condominiali attribuiti al bene in oggetto, appare equo considerare un coefficiente migliorativo $K_f = 1,40$;

Comparazione di parametri di trasformazione

Le dimensioni dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna risultano buone e non necessitano di trasformazioni o adattamenti, tanto da considerare equo un coefficiente pari a $K_t = 1,00$;

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 $K_a = 1,00$;

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono e non necessita di particolari opere di manutenzione; per quanto detto si considera un coefficiente neutro $K_{cm} = 1,00$.

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	€ 800,00
	Kz=	1,00	
	Kc1 =	1,00	
	Kc2=	1,00	
	Kc3 =	1,00	
	Kf =	1,40	
	Kt=	1,00	
	Ka=	1,00	
	Kcm=	1,00	
	Kglob=	1,4000	X 1,4000
VALORE IMMOBILE (€/mq)			€ 1.120,00

Tab. 3 – metodo n. 1

12.1.2 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. Per i due immobili la richiesta normalizzata €/mq risulta 777,78,00 €/mq e 1.000,00 €/mq. Si riporta nel seguito la tabella riassuntiva per la stima comparativa:

COMPARABILE 1 – analogia per tipologia di abitazione e di zona(periferica)	
Tipo fonte	<i>immobiliare.it – agenzia immobiliare Parla</i>
Descrizione	Villa unifamiliare (nuova mai abitata)
Indirizzo	Canicattì (AG), via dei Fasci Siciliani
Superfici	superficie principale: mq 400,00 (compresa balcone, giardino e parti comuni)
Prezzo convenuto	€ 250.000,00
Valore €/mq	$250.000/244 = 1.024,60 \text{ €/mq}$ Considerando che la superficie di 400 mq è costituita da: 120 mq di abitazione; 80 mq di box auto 200 mq di giardino e parti comuni; al fine di ricavare il prezzo €/mq si sono utilizzati i seguenti coefficienti di raccordo: $120 \times 1 = 120 \text{ mq}$ - abitazione $80 \times 0,8 = 64 \text{ mq}$ – box-auto $200 \times 0,30 = 60 \text{ mq}$ – giardino e parti comuni Ricavando una superficie ragguagliata pari a 244 mq



COMPARABILE 2 analogia per tipologia di zona ed ubicazione

Tipo fonte	<i>immobiliare.it – agenzia immobiliare Parla</i>
Descrizione	Appartamento piano 1 con ascensore
Indirizzo	Canicattì (AG), via dei Fasci Siciliani
Superfici	superficie principale: mq 135,00 (compreso 15 mq di balconi)
Prezzo convenuto	€ 105.000,00
Valore €/mq	$105.000/135 = 777,78$

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: $(777,78 + 1.024,60) / 2 = 901,19$ €

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

12.1.3 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:

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

Con:

$$- \text{VAL met.1} = 1.120,00 \text{ €/mq}$$

$$- \text{VAL met.1} = 901,19 \text{ €/mq}$$

Si avrà quindi:

$$\text{VAL di merc.} = (1.120,00 + 901,19) / 2 = 1.010,60 \text{ €}$$

Per cui il valore dell'immobile è di € 161.261,44 $(159,57 \times 1.010,60)$,

ed in cifra tonda **€ 161.000,00**



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 € 24.150,00 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: € 16.100,00;
- 3) riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € 8.050,00
- 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: € 0,00;
- 7) spese di regolarizzazione delle difformità catastali: € 0,00;
- 8) 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 € 136.850,00, (Euro centotrentaseimilaottocentocinquanta/00). **che costituisce il prezzo a base d'asta del lotto (residenziale).**



12.2 AREA DEL LOTTO BOX-AUTO

considerazioni preliminari

L'immobile è facente parte di un fabbricato sito nella periferia del comune di Canicattì ed è fornito da doppio ingresso.

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

12.2.1 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;
- 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 abitazioni di tipo civile, 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 4), identificano il valore di mercato tra €/mq 350,00 e €/mq 500,00.

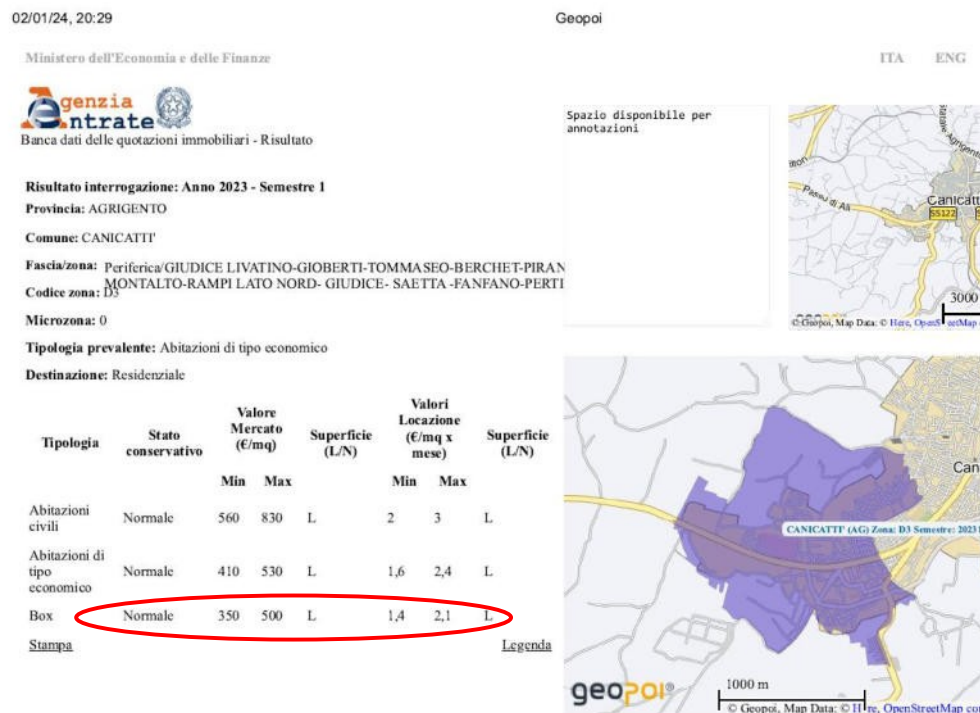


Immagine 4

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato parametrico pari a €/mq 425,00. Per una visione sintetica delle dimensioni vedasi la tabella di seguito riportata (tab. 4), dove sono riassunte le superfici commerciali opportunamente ragguagliate con coefficienti di valutazione in

dependenza del fatto che si tratti di superfici principali o superfici accessorie.

BOX-AUTO / MAGAZZINO	DESCRIZIONE GENERALE	SUP.LORDA Mq	COEFF.	SUP.COMM. Mq
piano seminterrato	box-auto	26,52	1,00	26,52
area esterna	area di manovra coperta	28,70	0,30	8,61
area esterna	area di manovra scoperta	23,20	0,30	6,96
SUPERFICIE COMMERCIALE				42,09

Tab. 4 – descrizione dei luoghi e delle rispettive condizioni

COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata per tenere conto delle sostanziali differenze fra il fabbricato in oggetto ed il fabbricato commerciale medio.

Comparazione di parametri zionali

L'ubicazione periferica, con la presenza di alcuni servizi, ed anche in considerazione della prossimità con il centro, rendono il fabbricato mediamente ricercato. Pertanto il coefficiente di applicazione può essere assunto pari a $K_z = 1,00$;

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 $K_{c1} = 1,00$;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono discrete, per cui si considera un coefficiente neutro $K_{c2} = 1,00$;

Impiantistico: essendo un immobile adibito a box-auto e avendo constatato la funzionalità dell'impianto elettrico, si ritiene equo un coefficiente neutro pari a $K_{c3} = 1,00$;

Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerate le dimensioni dei vani, idonee ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo, con buona disposizione e fruibilità dei



vani e, nella considerazione degli ampi spazi delle superfici esterne, appare equo considerare un coefficiente migliorativo $K_f = 1,20$;

Comparazione di parametri di trasformazione

Le dimensioni dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna risultano buone e non necessitano di trasformazioni o adattamenti, tanto da considerare equo un coefficiente pari a $K_t = 1,00$;

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 $K_a = 1,00$;

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono e non necessità di particolari opere di manutenzione; per quanto detto si considera un coefficiente neutro $K_{cm} = 1,00$.

Ciò considerato riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto si è redatto il quadro sinottico (tab. 5) seguente, che ci fornisce il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

VALORE COMMERCIALE		Euro/mq	€ 425,00
	Kz=	1,00	
	Kc1 =	1,00	
	Kc2=	1,00	
	Kc3 =	1,00	
	Kf =	1,20	
	Kt=	1,00	
	Ka=	1,00	
	Kcm=	1,00	
	Kglob=	1,2000	X 1,2000
VALORE IMMOBILE (€/mq)		€	510,00

Tab. 5 – metodo n. 1



12.2.2 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 4 fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive per la stima comparativa:

COMPARABILE 1 – analogia per tipologia di zona(periferica)

Tipo fonte	immobiliare.it – agenzia Aste Florio
Descrizione	magazzino
Indirizzo	Canicattì (AG), via Guglielmo Oberdan 38
Superfici	superficie: mq 67,00
Prezzo	€ 29.254,05
convenuto Valore €/mq	29.254,05/67 = 436,63 €/mq

COMPARABILE 2 analogia per tipologia di ubicazione

Tipo fonte	immobiliare.it – immobiliare casa italia
Descrizione	magazzino
Indirizzo	Canicattì (AG), via Sandro Pertini
Superfici	superficie: mq 193,00
Prezzo	€ 109.000,00
convenuto Valore €/mq	109.000/193 = 564,77

COMPARABILE 3 analogia per tipologia di immobile

Tipo fonte	immobiliare.it – privato
Descrizione	Box-auto
Indirizzo	Canicattì (AG), via Germania
Superfici	superficie: mq 93,00
Prezzo	€ 55.800,00
convenuto Valore €/mq	55.800/93 = 600,00



COMPARABILE 4 analogia per tipologia di immobile e di zona (periferica)

Tipo fonte	<i>immobiliare.it – Parla Immobiliare</i>
Descrizione	Box-auto
Indirizzo	Canicattì (AG), via Cuba
Superfici	superficie: mq 80,00
Prezzo convenuto	€ 39.900,00
Valore €/mq	$39.900/80 = 498,75$

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: $(436,63+193,00+600+498,75)/4 = 432,10$ €

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

12.2.3 VALUTAZIONE DELL'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:

$$- VAL_{met.1} = 510,00 \text{ €/mq}$$

$$- VAL_{met.1} = 432,10 \text{ €/mq}$$

Si avrà quindi:

$$VAL_{di\ merc.} = (510,00 + 432,10)/2 = \mathbf{471,05 \text{ €}}$$

Per cui il valore dell'immobile è di **€ 19.826,50 (42,09 x 471,05)**,

ed in cifra tonda € 20.000,00

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 € 3.000,00 così determinata:

- 9) riduzione del valore per spese condominiali insolute al riparto consuntivo: € 0,00;
- 10) 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: € 2.000,00;
- 11) riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € 1.000,00;
- 12) riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: € 0,00;
- 13) vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00;
- 14) spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie: € 0,00;
- 15) 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 **€ 17.000,00**, (Euro diciassettemila/00).
che costituisce il prezzo a base d'asta del lotto (box-auto).

In definitiva, il valore complessivo a base d'asta del lotto (residenziale+boxauto) è pari a € 153.850,00 (136.850,00+17.000,00)

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° 44 pagine oltre gli allegati.

Canicattì li 25/03/2024

L'esperto Stimatore
(ing. Enrico Galatioto)

Allegati:

- 1.1) Visura catastale per soggetto del 04/01/2024 – soggetto _____
- 1.2) Visura catastale storica f.67, part. 797 sub 38
- 1.3) Visura catastale storica f.67, part. 797 sub 36-37
 - 2) Planimetria catastale f.67, part. 797 sub 38; rich. in data 06/11/2023;
 - 3) Planimetria catastale f.67, part. 797 sub 36-37; - prot. AG0264211 23/09/2008 rich. in data 06/11/2023
 - 4) Estratto foglio di mappa n. 67 scala 1:2.000
 - 5) APE codice identificativo: 20240221-084011-06845;
 - 6) Verbale di sopralluogo n. 1 del 08/11/2023;
 - 7) Piante rilievo scala 1:100 - piano rialzato e piano primo;
 - 8) Pianta rilievo scala 1:100 - piano seminterrato;
 - 9) N. 2 Piante Sagome per calcolo superficie commerciale - piano rialzato e piano primo;
 - 10) N. 1 Piante Sagome per calcolo superficie commerciale - piano seminterrato;
 - 11) N. 5 titoli edilizi come di seguito:
 - I. Certificato di Abitabilità n. 35/09 del 21/09/2009;
 - II. Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 02/2007 del 23/01/2007 (prima variante alla n. 02/06 del 17/01/2006),
 - III. Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 39/2007 del 10/08/2007 (seconda variante alla n. 02/06) con allegate:
 - piante prospetti e sezione villette
 - IV. Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 19/2008 del 14/03/2008 per opere di urbanizzazione primaria;
 - V. C.E. 53/2008 del 07/08/2008 (terza variante alla n. 02/06) per abbattimento barriere architettoniche con allegati:
 - Planimetrie generali;
 - Piante prospetti e sezioni villetta 2;
 - 12) Documentazione fotografica;
 - 13) foto satellitare;
 - 14) cert. destinazione urbanistica 47-2024

