

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 1di 2, ATTIVITÀ COMMERCIALE**

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



ing. Enrico Galatioto



<u>CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 1di 2, ATTIVITÀ COMMERCIALE</u>	
<p>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: Comune di Naro (AG) via Vittime del Terrorismo 1A, 1B, 1C, piena proprietà della quota di 1/1 a carico di _____ nata _____ il _____ C.F. _____, su lotto ricadente nella zona B3 del vigente PRG.</p> <p>Il lotto è così costituito: immobile destinato ad ambulatorio di fisioterapia sito al piano terra, di un edificio con area di sedime di circa 400 mq; al locale si accede da un portico condominiale di mq 60,80, prospiciente la via Vittime del Terrorismo.</p> <p>Internamente il locale è così suddiviso:</p> <p>Dall'ingresso destinato a sala d'attesa e reception si accede alle stanze, una adibita ad direzione amministrativa e l'altra adibita a direzione sanitaria, oltre al disimpegno dei due servizi igienici ed alla zona dell'area fisioterapia costituita da 10 postazioni, una palestra, un ripostiglio, uno spogliatoio e un servizio igienico per disabili, inoltre in tale area è presente anche la sala per il personale con annesso w.c..</p> <p>Non sono presenti balconi.</p> <p>La superficie commerciale dell'unità immobiliare del piano terra è pari a 316,27 mq; la superficie del portico condominiale è di 60,80 mq;</p> <p>CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI NARO (AG)</p> <p>Locale in fabbricato condominiale in catasto fabbricati al F.63, part. 947, sub 9 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 257 mq, sup. catastale 297 mq, Rendita: Euro 4.672,07;</p> <p><u>Confini:</u> a nord-ovest con la via Tesè, ad nord-est con il sub 8 della stessa part. 947, prospiciente la via Vittime del Terrorismo, a sud-est con la via Colapuma ed infine, ad sud-ovest, con la part. 760 (altra proprietà);</p> <p>CONFORMITÀ URBANISTICA: verificata, si dichiara la conformità</p> <p>CONFORMITÀ CATASTALE: verificata, si dichiara la conformità per il fabbricato;</p> <p>CONFORMITÀ DEL PIGNORAMENTO: verificata;</p>	<p>Criticità</p> <p>NO</p> <p>NO</p> <p>NO</p>



<p>DIRITTO E PROVENIENZA: quota di 1/1 a carico di _____ nata a CANICATTI' (AG) il _____, C.F. _____; proprietaria con atto di “cessione di quota di società” del 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.</p> <p>POSSESSO: Ambulatorio di Fisioterapia di proprietà dalla sig.ra _____;</p> <p>LOCAZIONE: nessuna;</p> <p>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</p> <ul style="list-style-type: none">– contratto di mutuo del 15/09/2006 rep 19437, racc. 3860, registrato a Canicatti il 21/09/2006 al n.1814;– 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 <p>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: redatto dal sottoscritto;</p> <p>VALORE STIMATO: 286.000,00 €</p> <p>PREZZO A BASE D’ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: 243.000,00 €;</p>	<p>NO</p> <p>NO</p> <p>NO</p> <p>NO</p>
---	---



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



- 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 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 contattata 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 chiavi, apriva sia l'unità immobiliare di piano terra con accesso dalla via Vittime del



Terrorismo, sia l'unità immobiliare posta al 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) _____ (legale rappresentante della _____);

la signora _____ assisteva i presenti nel corso sopralluogo permettendo i rilievi impiantistici e fotografici alla ditta specializzata ai fini della redazione del libretto 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 _____ sede Naro (AG), codice fiscale _____ per la quota di 4/4 del diritto di



proprietà contro

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di
comunione legale con

, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di
comunione legale con

, per la quota di 1/4 del diritto di
proprietà in regime di comunione legale con

per la quota di 1/4 del diritto di
proprietà in regime di comunione legale con

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 _____ il _____
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 Gennaio 2004 a seguito di atto
notarile pubblico per Notaio Comparato Giuseppina di Agrigento del 19 dicembre 2003
numero di repertorio 20916/7902 a favore

per la quota di 4/27 del diritto di



proprietà in regime di comunione legale

per la quota di 4/27 del diritto di proprietà in

regime di comunione legale contro

per la quota di 6/27 del diritto di proprietà

per la quota di 1/27 del diritto di proprietà in regime di bene
personale

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 dichiara di essere coniugato in
regime di comunione legale con

e dichiara di essere
coniugato in regime di comunione legale dei beni con

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

, deceduto addì 2 maggio 2001, codice fiscale
per la quota di 167/1000 del diritto di proprietà devoluta per legale in
favore di

per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà



per la quota di 334/1000 del diritto di proprietà

per la quota di 334/1000 del diritto

di proprietà

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

in regime di comunione di beni con

in regime di comunione di beni con

, codice fiscale

in regime di comunione di beni con

contro i

coniugi

in regime di comunione legale dei beni· coniugi

e

, codice fiscale

in regime di comunione legale dei beni;



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.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

per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale

per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale contro

per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con

per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con 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

e

coniugi

con assegnazione ad essi A e

dell'unità: foglio 63 particella 814 di are 1.30.

COMPRAVENDITA trascritta ai nn.4248/3897 in data 5 marzo 1985 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Filippo Giganti di Canicattì dell'8 febbraio 1985 a favore dei



coniugi

contro

g 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 1 DI 2 -ATTIVITÀ COMMERCIALE (risposta al quesito n. 2)

Premessa

Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata ad ambulatorio di fisioterapia (commerciale), sita al piano terra di un corpo di fabbrica con un'area di sedime di circa 400 mq; all'unità immobiliare si accede da un portico ad uso comune di 60,80 mq, al quale si accede a sua volta dalla via Vittime del Terrorismo, 1A, 1B (ingresso principale) e 1C.

Confina: a nord-ovest con la via Tesè, ad nord-est con il sub 8 della stessa part. 947, prospiciente la via Vittime del Terrorismo, a sud-est con la via Colapuma ed infine, ad sud-ovest, con la part. 760 (altra proprietà);





Immagine 1 - aerofotogrammetria

3.1.1 SITUAZIONE CATASTALE (RISPOSTA AL QUESITO N. 3)

L'unità immobiliare con destinazione ambulatorio di fisioterapia (commerciale) come da planimetria catastale (all. 2), risulta censito in catasto fabbricati al F.63, part. 947, sub 9 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 257 mq, sup. catastale 297 mq, Rendita: Euro 4.672,07, ed è intestato a:

1) _____ nata _____ 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 ha forma pressoché rettangolare, con altezza interna di 3,00 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, mentre i servizi igienici sono piastrellati fino all'altezza di 2,00 m.



Foto 1 – prospetto principale su via Vittime del Terrorismo, 1A, 1B (ingresso principale) e 1C.
con portico ad uso comune



Foto 2 – prospetto fabbricato, angolo via Vittime del Terrorismo / via Tesè





Foto 3 – prospetto laterale su via Colapuma

3.1.3 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.

3.1.4 DESCRIZIONE ANALITICA

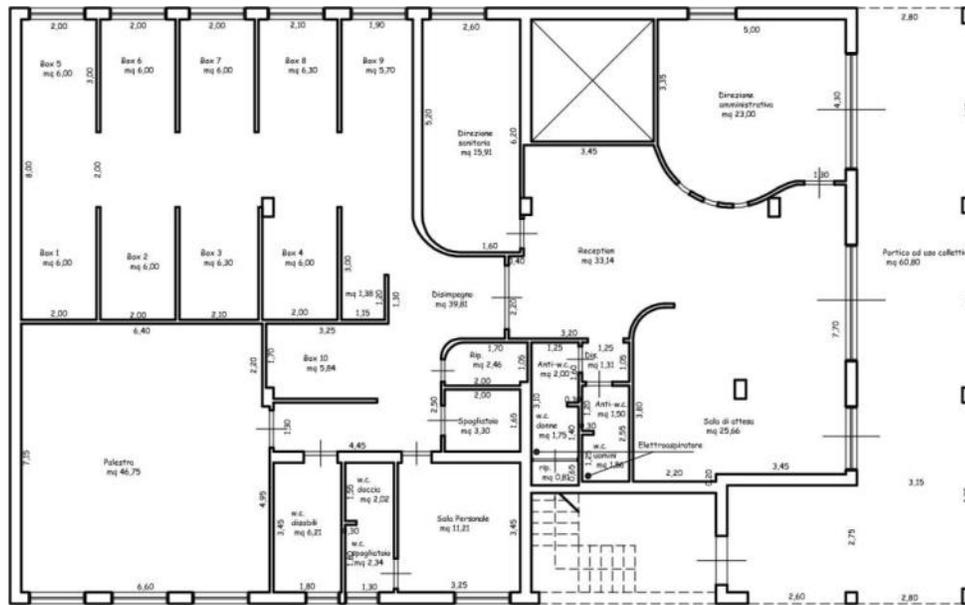
Tipologia: Unità immobiliare destinata ad ambulatorio di fisioterapia (commerciale), facente parte di un fabbricato con porticato ad uso comune, dal quale ha accesso.

Altezza interna utile: 3,00 m

Composizione interna: dal portico ad uso comune si accede alla sala di attesa e alla reception, dalla quale si accede alle stanze, una adibita a direzione amministrativa e l'altra adibita a direzione sanitaria, oltre al disimpegno dei due servizi igienici, rispettivamente distinti in



maschile e femminile ed, alla zona dell'area fisioterapia costituita da 10 postazioni, una palestra, un ripostiglio, uno spogliatoio e un servizio igienico per disabili; inoltre in tale area è presente anche la sala per il personale con annesso w.c., per una superficie complessiva netta pari a 282,26 mq, così distribuita:



Pianta piano terra – scala 1:200



	s.u. (mq)	altezza utile (m)	condizioni
piano terra		3,05	
Sala di attesa	25,66		buone
Reception	33,14		buone
Direzione amministrativa	23,00		buone
disimpegno	1,31		buone
Anti-w.c.	1,50		buone
w.c. uomini	1,56		buone
Anti-w.c.	2,00		buone
w.c. donne	1,75		buone
Ripostiglio	0,81		buone
Direzione sanitaria	15,91		buone
disimpegno	39,81		buone
Ripostiglio	2,46		buone
Spogliatoio	3,30		buone
Sala personale	11,21		buone
Spogliatoio	2,34		buone
w.c.	2,02		buone
w.c. disabili	6,21		buone
Palestra	46,75		buone
Box 1	6,00		buone
Box 2	6,00		buone
Box 3	6,30		buone
Box 4	6,00		buone
Box 5	6,00		buone
Box 6	6,00		buone
Box 7	6,00		buone
Box 8	6,30		buone
Box 9	5,70		buone
Box 10	5,84		buone
zona pulizia	1,38		buone
sommano	282,26		

Tab. 1





Foto 4 – sala di attesa



Foto 5 – sala di attesa e reception





Foto 6 – area reception antistante i servizi

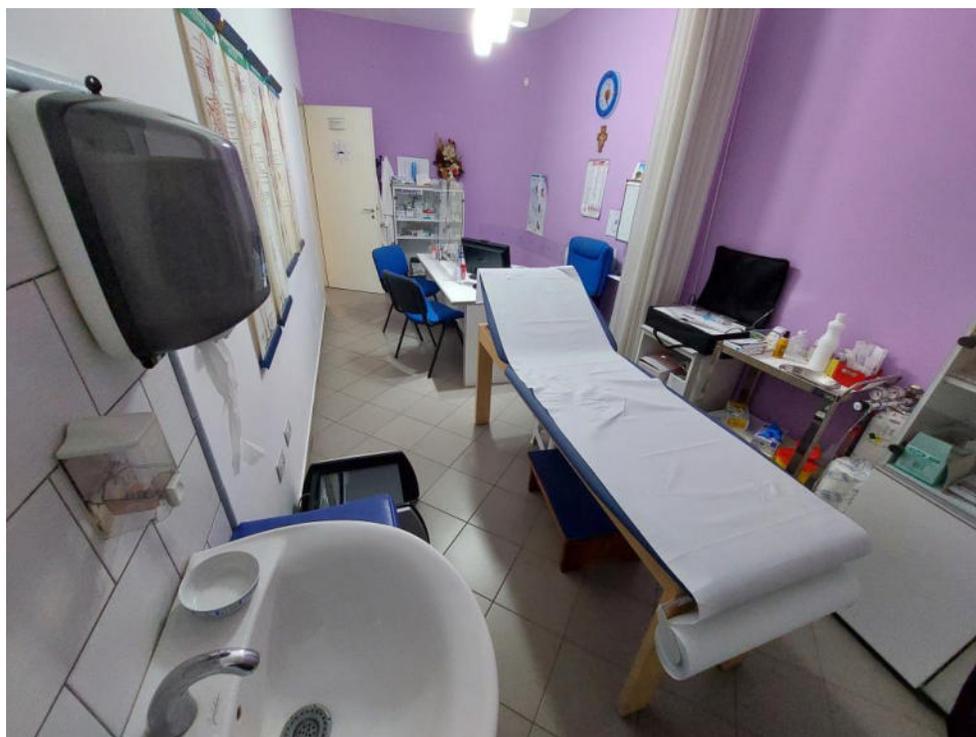


Foto 7 – direzione sanitaria





Foto 8 – box da 1 a 9



Foto 8 – box 9





Foto 9 – sala personale



Foto 10 – palestra



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: Infissi in alluminio e vetro camera con serrande in alluminio, porte interne in legno tamburato, saracinesca metallica con motorino elettrico e porte d'ingresso apribili elettricamente.

Infissi interni: legno

Tramezzatura interne: laterizio

Pavimentazione: gres porcellanato

Soffitti: intonacati e tinteggiati

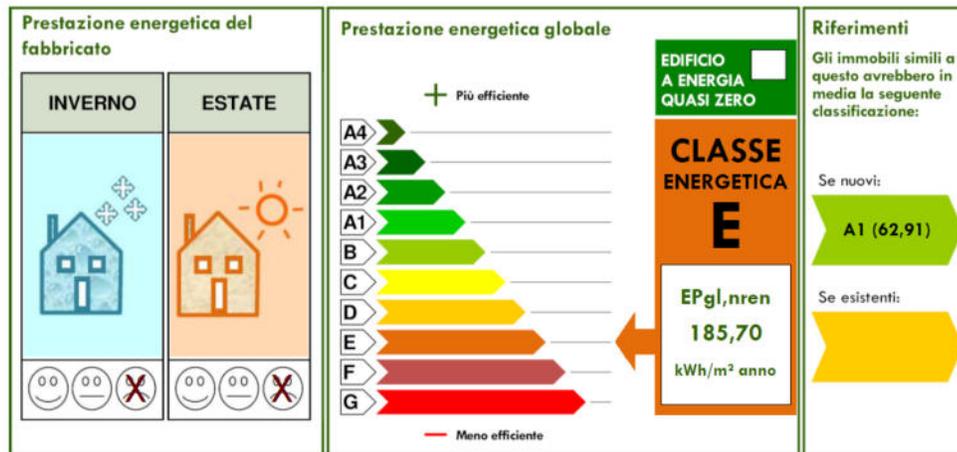
Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-fognario: sottotraccia

Impianto gas-metano: sottotraccia

Per l'immobile è stato redatto dal sottoscritto Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo: 20240409-084026-26059 (APE, all. n.3), a seguito di sopralluogo n. 4 del 11/03/2024 (all. comune n. 6).





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

Come riportato al capitolo 1 “BENE DI CUI ALL’ATTO DI PIGNORAMENTO (risposta al quesito n. 1)”, il lotto è in uso ed in possesso dalla 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 - LOTTO 1 di 2, ATTIVITÀ COMMERCIALE

piena proprietà della quota di 1/1 a carico di _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____, dell’immobile sito in Naro (AG) via Vittime del Terrorismo 1A, 1B(ingresso principale) e 1C, piano terra;

L’immobile si sviluppa su un unico livello con portico ad uso comune;

Confina: a nord-ovest con la via Tesè, ad nord-est con il sub 8 della stessa part. 947, prospiciente la via Vittime del Terrorismo, a sud-est con la via Colapuma ed infine, ad sud-ovest, con la part. 760 (altra proprietà);

L’immobile risulta censito in catasto fabbricati al F.63, part. 947, sub 9 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 257 mq, sup. catastale 297 mq, Rendita: Euro 4.672,07; il descritto stato dei



luoghi corrisponde all'identificazione catastale;

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

PREZZO BASE: vedi 12.1.3 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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 Edilizia n. 115/04 del 09/12/2004, C.E. n°21/06 del 20/02/2006 e certificato di agibilità/abitabilità del 20/12/2006, prot. n. 16724** (ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato in oggetto).

L'immobile è stato realizzato nel 2004 e corrisponde con il descritto stato dei luoghi e con



la documentazione catastale.

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, sono conformi allo stato di fatto del fabbricato.

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 (risposta al quesito n. 12)

considerazioni preliminari

L'immobile è sito nella periferia del comune di Naro, con ingresso diretto dalla via Vittime del Terrorismo (ingresso principale) attraverso un portico ad uso comune.

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

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



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;
- 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 450,00 e €/mq 650,00.

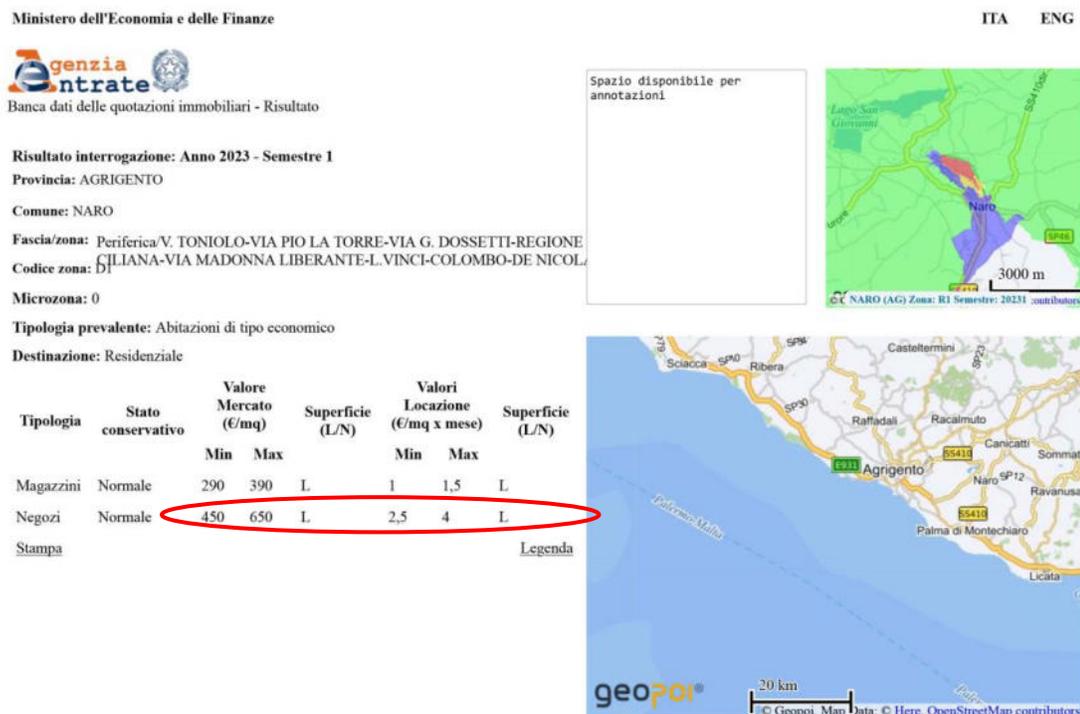


Immagine 2

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato massimo pari a €/mq 650,00. 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.



ATTIVITA' PRODUTTIVA COMMERCIALE	DESCRIZIONE GENERALE	SUP.LORDA Mq	COEFF.	SUP.COMM. Mq
piano terra	Commerciale	316,27	1,00	316,27

Tab. 2– descrizione dei luoghi e delle rispettive condizioni

COEFFICIENTI 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 $K_z = 1,00$;

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 buone, per quanto detto si considera un coefficiente $K_{c2} = 1,10$;

Impiantistico: essendo un'unità immobiliare ad uso ambulatorio di fisioterapia (commerciale) e avendo constatato la funzionalità degli impianti idrico ed elettrico, si ritiene equo un coefficiente pari a $K_{c3} = 1,10$;

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, appare equo considerare un coefficiente pari a $K_f = 1,10$;



Comparazione di parametri di trasformazione

Le dimensioni dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna risultano buone, anche se legate all'attività specifica in oggetto e quindi potrebbero essere necessarie opere di trasformazioni o adattamenti; per quanto detto si ritiene considerare equo un coefficiente pari a $K_t = 0,90$;

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 si considera un coefficiente $K_{cm} = 1,10$.

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	€ 650,00
Kz=	1,00		
Kc1 =	1,00		
Kc2=	1,10		
Kc3 =	1,10		
Kf =	1,10		
Kt=	0,90		
Ka=	1,00		
Kcm=	1,10		
Kglob=	1,3177	X	1,3177
VALORE IMMOBILE (€/mq)			€ 856,51

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	<i>immobiliare.it – agenzia immobiliare Domus Immobiliare Abbate</i>
Descrizione	Locale commerciale in Vendita
Indirizzo	Naro (AG), c.so Umberto I°
Superfici	superficie principale: mq 54,00
Prezzo convenuto	€ 85.000,00
Valore €/mq	$85.000/54 = 1.574,00$ Tale valore viene ridotto del 30 % considerata l'ubicazione periferica dell'immobile in oggetto, a differenza del c.so Umberto ubicato nel centro cittadino $1.574,00 \times 0,70 = 1.101,80$

COMPARABILE 2

Tipo fonte	<i>immobiliare.it – Vero Affare Agenzia Immobiliare</i>
Descrizione	Locale commerciale in Vendita
Indirizzo	Naro (AG), via Piave
Superfici	superficie principale: mq 35,00
Prezzo convenuto	€ 40.000,00
Valore €/mq	$40.000/35 = 1.142,86$ Tale valore viene ridotto del 30 % considerata l'ubicazione periferica dell'immobile in oggetto, a differenza della Via Piave ubicata nel centro cittadino $1.142,86 \times 0,70 = 800,00$



Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: $(1.101,80+800,00)/2 = 950,90\text{€}$

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 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:

- $VAL_{met.1} = 856,51 \text{ €/mq}$
- $VAL_{met.2} = 950,90 \text{ €/mq}$

Si avrà quindi:

$$VAL_{di\ merc.} = (856,51+950,90) / 2 = \mathbf{903,71 \text{ €}}$$

Per cui il valore dell'immobile è di € 285.816,36 (903,71 x 316,27),
ed in cifra tonda € **286.000,00**

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 € 42.900,00 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: € 28.600,00
- 3) riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € 14.300,00;
- 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;

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 € 243.100,00, **ed in cifra tonda 243.000,00 (Euro duecentoquarantatremila/00). che costituisce il prezzo a base d'asta del lotto 1 di 2 – Attività Commerciale**, a carico di _____ per la quota di proprietà di 1/1

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)



A handwritten signature in black ink that reads 'Enrico Galatioto'.

Allegati:

- 1) visura catastale storica f.67 part.947 sub 9
- 2) planim.catastale f.67 part.947 sub9
- 3) APE codice identificativo: 20240409-084026-26059;
- 4) Pianta rilievo stato di fatto – scala 1:100 – piano terra;
- 5) Pianta sagoma per sup. commerc.

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 03.01.2024;
- 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

