

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Marco Santangelo
Vicolo Vaccarizzo N°4
SCIACCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione Giudiziale

ASTE
GIUDIZIARIE® **N°6/2025**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidatore: R. Pitruzzella

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.D: Federica Verro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PREMESSO

La dottoressa Rita Pitruzzella, quale curatore della Liquidazione Giudiziale n.6/2025 del Tribunale di Agrigento, vista l'autorizzazione del G.D del 07.04.2025, ha nominato lo scrivente Arch. Marco Santangelo quale ctu nella superiore Liquidazione Giudiziale con l'incarico di: *provvedere alla ricognizione del patrimonio immobiliare della Sig.ra "A", alla stima del compendio immobiliare, ad eccezione dell'appartamento sito in Canicattì (AG) Via Vittorio Veneto n. 16 identificato al foglio 55 particella 8898 sub 8 già oggetto di pignoramento sulla base di credito fondiario e per il quale è già stato nominato un C.T.U. nella procedura esecutiva R.G. 59/2024, nonché alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale sugli immobili eventualmente rinvenuti.*

Letti i superiori cespiti, preliminarmente, ha eseguito le ispezioni Ipotecarie e catastali, in capo alla signora Ai, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Agrigento- sezione Pubblicità Immobiliare.

Dallo studio della superiore documentazione si è appurato che gli immobili che si appartengono alla Signora "A" sono:

- 1) *Appartamento sito in Canicattì (AG) Via Vittorio Veneto n. 16 identificato in catasto al foglio 55 particella 8898 sub 8;*
- 2) *Negoziio sitp a PT di via Barone Francesco Lombardo n.17 identificato in catasto al foglio 56 particella 869 sub 16.*

Accertato l'attivo della Liquidazione, si è provveduto a trascrivere, in data 22.05.2025 ai nn.9663/8334, la sentenza di liquidazione n.6/2025 rep. N. 9 del 27.01.2025 del Tribunale di Agrigento, in Favore della -della Liquidazione Giudiziale di "A" e

Contro il soggetto "A" ed in capo ai superiori beni.





Successivamente, congiuntamente al liquidatore, si è eseguito in data 23.05.2025 il sopralluogo e del bene oggetto di stima. In particolare: si è eseguito il rilievo metrico, fotografici e si sono presi appunti di dettaglio.

Nelle date successive, si sono espletate le indagini urbanistiche presso l'ufficio Tecnico, previa lettura

Sulla scorta della documentazione agli atti, da quella acquisita e dai sopralluoghi si è formato un Lotto unico, come appresso descritto e valutato.

Lotto Unico

Trattasi di negozio facente parte di un fabbricato a n.5 piani f.t., oltre lastrico solare sito al piano soprastante Ubicato ad angolo tra la via Maria Burgio e Via Barone Lombardo.

Lo stesso è ubicato nella zona semi-centrale di Canicattì ed in particolare nella zona OMI C1.

Il negozio è ubicato in via Barone Francesco Lombardo n.15, e si accede in un ingresso esterno per il tramite di una serranda in alluminio. A circa m. 1,20 circa vi è la porta che conduce all'interno. Lo stesso si compone di: ingresso. N. 2 vani, corridoi e disimpegno, oltre spogliatoio e wc con antibagno. Il tutto pe una superficie catastale di mq. 103 ed una superficie commerciale di mq. 82.

Le rifiniture sono costituite da: pavimentato in ceramica, pareti intonacate e pitturate. Il tetto è controsoffittato in quanto vi sono ubicati faretti e climatizzatore. Le tramezzature sono in parte opache (h 0,90 circa), stante che nella restante parte vi insistono vetrate. Alcune porte, ad eccezione dei servizi, sono in vetro.

STORIA DEL DOMINIO





Il cespite appena descritto è pervenuto ad A2A” per atto di donazione in not. Pecoraro Antonino del 21.12.2010 rep. 74981 trascritto il 25.01.2011 ai nn.1710/1406 da potere di “B” Al dante causa, il terreno su cui è stato successivamente costruito il fabbricato di che trattasi, era pervenuto per atto di vendita in not. Luigi Lauricella del 24.11.1967 rep. 9799 registrato a Canicatti il 05/12/1967 e trascritto il 02.12.1967 ai nn. 21705/19852.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato e quanto superiormente descritto è stato realizzato in forza del Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 26.08.1968 prot. 8841, pratica edile n.380/68 ed ha ottenuto il certificato di Abitabilità in data 17.01.1972.

Successivamente erano state eseguite difformità rispetto al progetto approvato, in quanto il locale destinato a magazzino era stato ampliato sul previsto portico, prospiciente la Via Barone Lombardo, che era destinato a parcheggio.

Per dette difformità è stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L 326/2003 pratica n. 260/04, ottenendone la concessione edilizia in sanatoria N.40 del 22.02.2008, trascritta al n.4715 del 2008.

Dal confronto dello stato attuale con il progetto di sanatoria si sono riscontrate delle difformità per diversa distribuzione interna. Le stesse sanabili con una SCIA ed il cui costo si quantifica in € 2.500,00 che verrà detratto nella valutazione.

VALUTAZIONE

Coerentemente all’incarico ricevuto, lo scrivente ha dapprima determinato ed analizzato tutti i dati tecnico-urbanistici del bene oggetto di esecuzione, ha verificato la relativa rispondenza, la provenienza ventennale e la eventuale esistenza di elementi pregiudizievoli.





Dopo l'esame dei suddetti dati, per la valutazione del detto bene, lo stesso ha eseguito la stima di tipo sintetico-comparativa e pertanto per individuare i prezzi medi unitari attuali ha consultato: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dello stesso si sono esaminati i valori riferiti al II° Semestre 2024 e nel caso specifico i prezzi unitari sono i seguenti

zona C1: Negozi = €/mq 750,00 ad €/mq 1.050,00

zona B1: Negozi = €/mq 850,00 ad €/mq 1.250,00

Successivamente ha ricercato, attraverso il sito Idealista delle proposte di vendita di negozi ubicati nel raggio di via Barone, di seguito descritte:

- 1) Locale a P.T sito nel corso G. Garibaldi di mq 150 € 110.000,00 =€/mq 733,00;
- 2) Locale a P.T sito nella via c. Battisti di mq 60 € 55.000,00 =€/mq 916,67;
- 3) Locale a P.T sito nella via Regina Margherita di mq 580 € 420.000,00 =€/mq 724,00;
- 4) Locale a P.T sito nella via Rosolino Pilo di mq 130 € 75.000,00 =€/mq 577,00;

Da tutto quanto sopra, considerato che le proposte di vendita si riferiscono a beni ubicati nel centro di Canicattì Zona B1 dove i prezzi unitari di vendita sono inferiori del 10% circa rispetto ai Valori OMI, si conviene che il prezzo medio della zona C1 vada diminuito del 10% circa e pertanto $\text{€/mq } 750,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 675,00$.

Considerato che il nostro bene è ubicato in una via che ha una inferiore densità di traffico rispetto alle proposte prese in esame, lo scrivente ritiene congruo diminuire di un ulteriore 10% circa il superiore prezzo unitario e pertanto $\text{€/mq } 675,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 607,50$

Da ciò si ha:

$\text{€/mq } 607,50 \times \text{mq } 82,00 = \text{€ } 49.815,00$

Al valore trovato si deterranno € 2.500,00 per la regolarizzazione urbanistica





e pertanto

€ 49.815,00 – 2.500,00 = € 47.315,00

Infine, per stimolare maggiori concorrenti all'asta, si propone un decremento del 10% in quanto l'acquirente dovrà ottenere il certificato di Agibilità e pertanto € 47.315,00 x 0,90 = € 42.500,00 (arrotondato).

RIEPILOGO LOTTO



LOTTO 1

Locale adibito ad attività commerciale sito ad angolo tra la via Maria Burgio e Via Barone Lombardo n.15 di Canicattì. Lo stesso si compone di: ingresso, N.2 vani, corridoi e disimpegno, oltre spogliatoio e wc con antibagno ed è annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - Catasto dei Fabbricati al fg. 56 p.lla 869 sub 16 - Categ. C1

N.B: L'aggiudicatario avrà l'onere, a sue cure e spese, di eseguire la regolarizzazione Urbanistica e richiedere il certificato di Agibilità.



PREZZO DI STIMA

€ 47.315,00

PREZZO PROPOSTO

€ 42.500,00

Con ciò si ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e si resta a disposizione per ciò che doversi rendere necessario.



IL CTU

Arch. Marco Santangelo

