



STUDIO TECNICO GALATIOTO
INGEGNERIA & ARCHITETTURA



via Svizzera n. 4 - 92024 - Canicattì - (AG)
tel. e fax 0922.858766 - cell. 330.832938
e-mail: studiotechnico.galatioto@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n° 59/23

RINVIO ALL'UDIENZA DEL 19.05.2025

G.E. dott.ssa Vitalba Pipitone

Custode Giudiziario: avv. Antonella Cimino

PERIZIA PER PUBBLICITÀ
n. 2 LOTTI

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 18/03/2025



ing. Enrico Galatioto

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



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galatioto Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.

contro

*Codice fiscale: ******
via Vittime del Terrorismo n. 1
92028 - Naro (AG)
Nato a Canicattì il 12/04/1975



*Codice fiscale: ******
via Vittime del Terrorismo n. 1
92028 - Naro (AG)
Nato a Canicattì il 25/02/2004



*Codice fiscale: ******
via Vittime del Terrorismo n. 1
92028 - Naro (AG)
Nato a Agrigento il 28/07/2008



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni	18
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19

ASTE GIUDIZIARIE	Stato di occupazione.....	20
ASTE GIUDIZIARIE	Provenienze Ventennali.....	20
	Formalità pregiudizievoli.....	23
	Normativa urbanistica.....	23
	Regolarità edilizia.....	23
	Vincoli od oneri condominiali.....	24
ASTE GIUDIZIARIE	Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	.....	25
Lotto 2	.....	28
	Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	.....	31
Lotto 2	.....	31
	Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.....	32
	Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 123.805,10	32
	Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.987,70	32



All'udienza del 21/10/2024, il sottoscritto Ing. Galatioto Enrico, con studio in Via Svizzera, 2 - 92024 - Canicattì (AG), email studiotecnico.galatioto@gmail.com, PEC enrico.galatioto@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 ASTE GIUDIZIARIE® PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Naro (AG) - via Vittime del Terrorismo, piano T e 1° (Coord. Geografiche: 37.29667, 13.78664)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Naro (AG) - via Tesè snc, piano 1S.S. (Coord. Geografiche: 37.29667, 13.78664)



LOTTO 1



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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Naro (AG) - via Vittime del Terrorismo, piano T e 1°

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area lorda di circa 200 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, 1.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

- contratto di mutuo del 22/06/2006 rep 18797, racc. 3650, registrato a Canicattì il 23/06/2006 al n.1162;
- decreto ingiuntivo n. 520/2023 del 22/05/2023, R.G. 1379/2023;
- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. 16880/4108 in data 24/06/2006 a seguito di atto notarile pubblico Notaio Paolo Trento in Campobello di Licata (AG) del 22/06/2006, rep. 18797/3650 - a favore di Banca di Palermo spa
- verbale di pignoramento trascritto al n. 8793/7595 in data 10/05/2023 a seguito di atto giudiziario per UNEP - Tribunale di Agrigento del 21/04/2023, rep.848 a favore di Banca Sella S.p.A.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
via Vittime del Terrorismo n. 1
92028 - Naro (AG)
Nato a Canicattì il 12/04/1975





• ***** (Proprietà 1/4)
 Codice fiscale *****
 via Vittime del Terrorismo n. 1
 92028 - Naro (AG)
 Nato a Agrigento il 28/07/2008



• ***** (Proprietà 1/4)
 Codice fiscale: *****
 via Vittime del Terrorismo n. 1
 92028 - Naro (AG)
 Nato a Canicattì il 25/02/2004



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• ***** (Proprietà 1/2) - Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
 • ***** (Proprietà 1/4)
 • ***** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Confina: a nord con la via Tesè, ad est con la via Vittime del Terrorismo, a sud con la via Colapuma ed infine, ad ovest, con il sub 9 (copertura) della stessa part. 947;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	9,48 mq	12,36 mq	1	12,36 mq	3,00 m	T
Abitazione	136,78 mq	159,60 mq	1	159,60 mq	2,70 m	1
Abitazione - terrazzo	23,80 mq	26,85 mq	0,20	5,37 mq	2,70 m	1
Abitazione - balcone	3,75 mq	3,75 mq	0,25	0,94 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				178,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,27 mq		



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



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2006 al 19/06/2006	***** proprietà (250/1000) - ***** proprietà (250/1000) - ***** proprietà (250/1000) - ***** proprietà (250/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 947, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano T-1
Dal 20/06/2006 al 08/11/2015	***** - (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/06/2006	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 947, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 522,91 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	***** proprietà (1/2); ***** proprietà (1/4); - ***** proprietà (1/4);	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 947, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 181 m ² Totale: esluse arie scoperte**: 173 mq Rendita € 522,91 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	947	10	1	A2	3	7,5 vani	Totale: 181 m ² Totale: esluse arie scoperte**: 173 mq	522,91 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE

data la planimetria catastale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto CTU in data 19/12/2024, e i dati riportati nella visura storica del 15/05/2025, non si dichiara la conformità tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il secondo sopralluogo, a causa di leggere modifiche della distribuzione interna. Per la valutazione della regolarizzazione delle stesse si rimanda alla valutazione del lotto.



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

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

2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita da piano terra (androne e vano scala) e piano primo, destinati a civile abitazione con altezza interna di 2,70 m.

Attraverso un portico ad uso comune prospiciente la pubblica via (via Vittime del Terrorismo) si accede all'androne di ingresso al piano terra; il portico è censito al sub 8 della stessa particella. Per mezzo della scala interna si accede al soggiorno di piano primo; proseguendo si accede alla terrazza, all'unico balcone, alla cucina o al disimpegno collegato con i due bagni e le tre camere da letto e i due ripostigli/armadio;

non ci sono parti comuni a meno del portico con accesso da via Vittime del Terrorismo, ad uso comune per gli ingressi del sub 9 e del sub 10

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- 1.L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico;
- 2.Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale;
- 3.Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso;
- 4.Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

dati da certificato di collaudo del 31/07/2006 prot. n. 11785/06 pos. n. 49787 - Genio Civile di AG
Fondazioni: travi rovesce in c.a.

Str. verticali: telaio in c.a. - non necessitano interventi

Solai: latero-cemento



Esposizione: l'appartamento è esposto con pareti finestrate a nord, sud, est ed ovest

Manto di copertura: tegole - non necessitano interventi

Pareti esterne ed interne: forati in laterizio con spessore, compreso lo strato di finitura, pari a 30 cm - non necessitano interventi

Tramezzi interni: forati in laterizio con spessore, compreso lo strato di finitura, pari a 10 cm - non necessitano interventi

Pavimentazione interna: pavimentazione parte in ceramica e parte in gress

Infissi esterni: alluminio con vetro camera - portone d'ingresso blindato

Infissi interni: porte in legno tamburato laccato

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-fognario: sottotraccia

Impianto gas-metano / riscaldamento: sottotraccia / termosifoni e pompe di calore

Impianto di allarme: sottotraccia

Scale: in c.a. rifinita in gress

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ovvero occupato dagli stessi esecutati, ovvero dai 3 proprietari descritti ai capitoli precedenti

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1992 al 16/07/2002	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Filippo Giganti in Naro (AG)	23/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		15826	21/08/1992	15826	13585
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2002 al 12/12/2003	*****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			17/07/2002	565	163
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		19/02/2003	4103		3671
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/12/2003 al 21/06/2006	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Comparato Giuseppina in Agrigento	19/12/2003	20916	7902
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		15/01/2004	876		654
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/06/2006 al 29/11/2015	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Trento in Campobello di Licata (AG)	22/06/2006	18794	3647
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		24/06/2006	16879		11535
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/11/2015 al 15/01/2025	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Trento in Campobello di Licata	30/11/2015	34327	12355
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		29/12/2015	22212		16733





Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ulteriori provenienze da unità immobiliari originarie censite ad altre particelle:

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 ALONGI BALDASSARE nato a Naro (AG) il 29 novembre 1960 codice fiscale LNGBDS60S29F845T per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale DESTRO ANGELO nato a Naro (AG) il 19 agosto 1959 codice fiscale DSTNGL59M19F845Z per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale contro ARENA GIOVANNI nato a Naro (AG) 1'8 febbraio 1952 codice fiscale RNAGNN52A08F845H per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con GIANCONE GIROLAMA nata a Naro (AG) il 18 gennaio 1951 codice fiscale GNCGLM51A58F845F per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ARENA GIOVANNI 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 FALZONE SALVATORE nato a Naro il 20 febbraio 1949, codice fiscale FLZSVT49B20F845A e SALVAGNO AGATA MARIA nata a Naro il 31 agosto 1950 codice fiscale SLVGTASOM71F845D coniugi SORCE DOMENICO nato a Naro il 12 gennaio 1952 codice fiscale GNCGLM51A58F845F con assegnazione ad essi ARENA GIOVANNI e GIANCONE GIROLAMO 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 ARENA GIOVANNI nato a Naro (AG) l'8 gennaio 1952 codice fiscale RNAGNN52A08F845H e GIANCONE GIROLAMA nata a Naro (AG) il 18 gennaio 1951 codice fiscale GNCGLM51A58F845F contro MONGIOVI' CONCETTA nata a Canicattì il 1 giugno 1918 codice fiscale MNGCCT18H41H602S avente ad oggetto la quota di 130/430 dell'originaria consistenza: foglio 63 particella 646 di are 4.30.



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

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.

NORMATIVA URBANISTICA

da certificato di destinazione urbanistica si deduce che l'immobile in oggetto ricade nella zona B3 - zona edificata del centro urbano ricadente nei vincoli legge 1089/39, a cui è sottoposta l'area dove insiste il fabbricato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato nel 2004.

Alla data odierna si è potuto constatare la corrispondenza, a meno di leggere modifiche della distribuzione interna, che si evincono dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta allegata alla suddetta C.E. (che coincidono) con la piante piano 1 e piano T "RILIEVO STATO DI FATTO" allegate.

nello specifico si nota la variazione della lunghezza del w.c., un tramezzo di separazione nella stanza letto 1 con formazione di cab. armadio, e la variazione dei tramezzi nell'area interposta tra soggiorno, cucina/pranzo e disimpegno.

L'androne di piano terra, oltre a permettere l'accesso al piano primo (stesso sub), permette anche l'accesso al piano seminterrato. Tale accesso non è previsto nella suddetta C.E. n°21/06-.

di conseguenza a meno della regolarizzazione di queste piccole difformità, si dichiara la Conformità Urbanistica-Edilizia.

Per regolarizzare le leggere difformità prima elencate, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di Naro, sezione urbanistico-edilizia, occorre eseguire le procedure (con i relativi costi specificati) come da elenco seguente:



-procedura urbanistica: CILA - per intervento già eseguito;

- per onorari tecnici (pratica urbanistica e catastale), diritti, sanzioni, eventuali opere edili e spese forfettarie: 3.500 € (2000+200+1000+300)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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





LOTTO 2



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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Naro (AG) - via Tesè snc, piano 1S.S.

DESCRIZIONE

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



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

- contratto di mutuo del 22/06/2006 rep 18797, racc. 3650, registrato a Canicattì il 23/06/2006 al n.1162;
- decreto ingiuntivo n. 520/2023 del 22/05/2023, R.G. 1379/2023;
- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. 16880/4108 in data 24/06/2006 a seguito di atto notarile pubblico Notaio Paolo Trento in Campobello di Licata (AG) del 22/06/2006, rep. 18797/3650 - a favore di Banca di Palermo spa
- verbale di pignoramento trascritto al n. 8793/7595 in data 10/05/2023 a seguito di atto giudiziario per UNEP - Tribunale di Agrigento del 21/04/2023, rep.848 a favore di Banca Sella S.p.A.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
via Vittime del Terrorismo n. 1
92028 - Naro (AG)
Nato a Canicattì il 12/04/1975

• ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
via Vittime del Terrorismo n. 1
92028 - Naro (AG)
Nato a *****

• ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
via Vittime del Terrorismo n. 1
92028 - Naro (AG)
Nato a *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• ***** (Proprietà 1/2) - Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
• ***** (Proprietà 1/4)
• ***** (Proprietà 1/4)

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	48,50 mq	53,83 mq	1	53,83 mq	2,60 m	1-S.S.
Totale superficie convenzionale:				53,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,83 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2006 al 19/06/2006	- ***** - proprietà (250/1000) - ***** - proprietà (250/1000) - ***** - proprietà (250/1000) - ***** - proprietà (250/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 947, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 48 mq Rendita € 133,87 Piano T
Dal 20/06/2006 al 08/11/2015	*****) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/06/2006	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 947, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 48 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 133,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2025	***** - proprietà (1/2); ***** - proprietà (1/4); ***** - proprietà (1/4);	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 947, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 48 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 133,87 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	947	6	1	C6	5	48 mq	54 mq	133,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto CTU in data 19/12/2024, non è conforme allo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo; infatti manca il muro divisorio con il contiguo sub 7 in direzione nord-ovest, il portone d'ingresso ed è stato ricavato all'interno dello stesso sub un ripostiglio con ingresso indipendente dal parcheggio pubblico.

Per la valutazione delle spese per la regolarizzazione delle suddette difformità si rimanda alla valutazione del lotto

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

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

2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è di forma rettangolare, con altezza interna di 2,60 m. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è costituito da struttura portante in C.A. e tramezzatura interna in laterizio dello spessore di 10 cm.

Dall'area destinata a parcheggio pubblico (sub 5), raggiungibile per mezzo dello scivolo si accede all'unico ambiente destinato a magazzino/box-auto, il quale va separato dalla rimanente parte del piano seminterrato per riportare l'immobile nelle condizioni di conformità, come da ultimo titolo autorizzativo edilizio rilasciato per lo stesso e, conseguentemente, vanno demolite le opere che ne pregiudicano l'ingresso come da C.E. e pianta catastale.

PARTI COMUNI

non ci sono parti comuni a meno dello scivolo d'ingresso e successiva area interna allo stesso seminterrato, destinata a parcheggio, in parte pubblico ed in parte privato, di 50,00 mq, censito al sub 5 della stessa particella

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- 1.L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico;
- 2.Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale;
- 3.Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso;
- 4.Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

dati da certificato di collaudo del 31/07/2006 prot. n. 11785/06 pos. n. 49787 - Genio Civile di AG
Fondazioni: travi rovesce in c.a.

Str. verticali: telaio in c.a. - non necessitano interventi

Altezza interna utile: 2,70 m

Copertura) fabbricato: a 2 falde, non necessitano interventi - immobile: solaio in latero cemento, non necessitano interventi

Esposizione: seminterrato senza finestre

Pareti esterne ed interne: forati in laterizio con spessore, compreso lo strato di finitura, pari a 30 cm - non necessitano interventi

Tramezzi interni: forati in laterizio con spessore, compreso lo strato di finitura, pari a 10 cm - non necessitano interventi

Pavimentazione interna: gress porcellanato

Infissi esterni: saracinesca metallica

Infissi: porte in legno tamburato

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-fognario: -----

Impianto gas-metano / riscaldamento: -----

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ovvero occupato dagli stessi esecutati, ovvero dai 3 proprietari descritti ai capitoli precedenti

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1992 al 16/07/2002	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Filippo Giganti in Naro (AG)	23/07/1992		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		15826	21/08/1992	15826	13585
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2002 al 12/12/2003	*****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/02/2003	565	163
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 19/12/2003 al 21/06/2006

VEDI RELAZIONE NOTARILE Codice Fiscale/P.IVA:

17/07/2002 4103 3671

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

--	--	--	--

COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Comparato Giuseppina in Agrigento	19/12/2003	20916	7902

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

--	--	--	--

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

--	--	--	--

Dal 22/06/2006 al 29/11/2015

COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Paolo Trento in Campobello di Licata (AG)	22/06/2006	18794	3647

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

--	--	--	--

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

--	--	--	--

Dal 30/11/2015 al 15/01/2025

COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Paolo Trento in Campobello di Licata	30/11/2015	34327	12355

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

--	--	--	--

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

--	--	--	--



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ulteriori provenienze da unità immobiliari originarie censite ad altre particelle:

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 ALONGI BALDASSARE nato a Naro (AG) il 29 novembre 1960 codice fiscale LNGBDS60S29F845T per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale DESTRO ANGELO nato a Naro (AG) il 19 agosto 1959 codice fiscale DSTNGL59M19F845Z per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale contro ARENA GIOVANNI nato a Naro (AG) 1'8 febbraio 1952 codice fiscale RNAGNN52A08F845H per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con GIANCONE GIROLAMA nata a Naro (AG) il 18 gennaio 1951 codice fiscale GNCGLM51A58F845F per la quota di 1/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ARENA GIOVANNI 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 FALZONE SALVATORE nato a Naro il 20 febbraio 1949, codice fiscale FLZSVT49B20F845A e SALVAGNO AGATA MARIA nata a Naro il 31 agosto 1950 codice fiscale SLVGTASOM71F845D coniugi SORCE DOMENICO nato a Naro il 12 gennaio 1952 codice fiscale GNCGLM51A58F845F con assegnazione ad essi ARENA GIOVANNI e GIANCONE GIROLAMO 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 ARENA GIOVANNI nato a Naro (AG) l'8 gennaio 1952 codice fiscale RNAGNN52A08F845H e GIANCONE GIROLAMA nata a Naro (AG) il 18 gennaio 1951 codice fiscale GNCGLM51A58F845F contro MONGIOVI' CONCETTA nata a Canicattì il 1 giugno 1918 codice fiscale MNGCCT18H41H602S avente ad oggetto la quota di 130/430 dell'originaria consistenza: foglio 63 particella 646 di are 4.30.



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

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.

NORMATIVA URBANISTICA

da certificato di destinazione urbanistica si deduce che l'immobile in oggetto ricade nella zona B3 - zona edificata del centro urbano ricadente nei vincoli legge 1089/39, a cui è sottoposta l'area dove insiste il fabbricato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

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

L'immobile è stato realizzato nel 2004.

Alla data odierna si è potuto constatare la non corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato durante il secondo sopralluogo e le piante indicate alla suddetta Concessione Edilizia 21/06; di conseguenza non si dichiara la Conformità Urbanistica-Edilizia.

Le difformità rilevate in occasione del secondo sopralluogo, riguardano:

- A) Assenza dei muri perimetrali del sub 6 oggetto di perizia, e nello specifico è stato eliminato il portone d'ingresso inerente il lato prospiciente l'area destinata a parcheggio pubblico coperto (sub 5) ed è stata eliminata la parete perimetrale di separazione dal contiguo sub 7 in direzione nord-ovest;
- B) Realizzazione di area impianti a servizio del sub in oggetto nell'area destinata a parcheggio pubblico coperto;
- C) difformità tra le piante indicate alla suddetta C.E. e quanto rilevato in quanto prevedeva due ambienti di uguali dimensioni con accesso indipendente dal parcheggio, mentre allo stato di fatto è stato ricavato un piccolo ripostiglio con accesso indipendente

Tali difformità sono state rappresentate nella pianta "pianta sovrapposizione - Piano Seminterrato - Scala 1:100.

Per sanare le difformità prima elencate, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di



Naro, sezione urbanistico-edilizia, occorre quanto segue:

- 1) ricollocazione della porzione dell'impianto elettrico realizzata nell'area destinata a parcheggio pubblico di cui al punto B) all'interno del sub in oggetto;
- 2) ripristino del portone d'ingresso sul muro perimetrale prospiciente la suddetta aera destinata a parcheggio pubblico di cui al punto A);
- 3) rifacimento del muro di separazione con il contiguo sub 7 in direzione nord-ovest, di cui al punto A);
- 4) demolizione del tramezzo in direzione sud-est e chiusura della porta di accesso prospiciente il parcheggio privato coperto per ottenere la conformità alla planimetria catastale identificante il sub 6 ;

costo preventivo presunto per l'esecuzione delle opere di cui ai punti 1), 2), 3) e 4):

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

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

-opere edili : 4.462,30 € (vedi computo metrico allegato);

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

L'immobile, data la destinazione d'uso, non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Naro (AG) - via Vittime del Terrorismo, piano T e 1°
Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area linda di circa 200 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, 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 947, Sub. 10, Zc. 1, CATEGORIA A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 141.450,11

METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA

1. 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 ad immobili 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 residenza/civile abitazione, i dati forniti dal listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) Anno 2024 - Semestre 1 (vedi allegato), identificano il valore di mercato tra €/mq 380,00 e €/mq 550,00.

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato pari a €/mq 550,00. Il valore del portico ad uso comune, viene considerato compreso nella valutazione dell'unità immobiliare.

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 Kz = 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 Kc1 = 1,00;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono buone, soprattutto in considerazione della destinazione d'uso; per quanto detto si considera un coefficiente Kc2 = 1,30;

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

Comparazione di parametri funzionali- In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerate le dimensioni del vano, idoneo ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo, con buona disposizione e fruibilità, appare equo considerare un coefficiente pari a Kf = 1,30;

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

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

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi- Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono si considera un coefficiente Kcm = 1,30.

Ciò considerato, riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto, otteniamo il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

$$\text{€/mq } 550,00 \times \text{Kz} \times \text{Kc1} \times \text{Kc2} \times \text{Kc3} \times \text{Kf} \times \text{Kt} \times \text{Ka} \times \text{Kcm} = 550 \times 1 \times 1 \times 1,30 \times 1 \times 1,30 \times 1 \times 1 \times 1,30 = 1.208,35$$

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 fonteimmobiliare.it – agenzia immobiliare Domus Immobiliare Abbate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Naro (AG), via Colapuma 8, Naro

superficie principale: mq 120,00

Prezzo convenuto € 50.000,00

Valore €/mq: $50.000 / 120 = 416,67$

COMPARABILE 2

Tipo fonteimmobiliare.it – privato

Descrizione: appartamento



Indirizzo Naro (AG), via Gran Priorato
 superficie principale: mq 252,00
 Prezzo convenuto € 85.800,00
 Valore €/mq 85.800/252 = 340,47

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: $(416,67+340,47)/2 = 378,57$ €

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

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:

$$\text{- VAL met.1} = 1.208,35 \text{ €/mq}$$

$$\text{- VAL met.2} = 378,57 \text{ €/mq}$$

Si avrà quindi:

$$\text{VAL di merc.} = (1.208,35 + 378,57) / 2 = 793,46 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Naro (AG) - via Vittime del Terrorismo, piano T e 1°	178,27 mq	793,46 €/mq	€ 141.450,11	100,00%	€ 141.450,11
Valore di stima:					€ 141.450,11

Valore di stima: € 141.450,11

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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	10,00	%
spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie	3500,00	€

Valore finale di stima: € 123.805,10



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Naro (AG) - via Tesè snc, piano 1S.S.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 947, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.365,50

METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA

1. 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 residenza/civile abitazione, i dati forniti dal listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) Anno 2024 - Semestre 1 (vedi allegato), identificano il valore di mercato tra €/mq 240,00 e €/mq 340,00.

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato pari a €/mq 340,00. Il valore del portico ad uso comune, viene considerato compreso nella valutazione dell'unità immobiliare.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

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

Comparazione di parametri zonali

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

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



Comparazione di parametri costruttivi

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

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

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

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

Comparazione di parametri di trasformazione - Date le dimensioni dell'immobile, si ritiene considerare equo un coefficiente pari a $Kt = 1,00$;

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

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi- Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono si considera un coefficiente $Kcm = 1,00$.

Ciò considerato, riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto, otteniamo il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

$$\text{€/mq } 340,00 \times Kz \times Kc1 \times Kc2 \times Kc3 \times Kf \times Kt \times Ka \times Kcm = 340 \times 1 = 340$$

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 immobili con caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Si riportano nel seguito le tabelle riassuntive per la stima comparativa:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: immobiliare.it – agenzia immobiliare Domus Immobiliare Abbate

Descrizione: Garage in Vendita

Indirizzo: Naro (AG), via Gesù Maria e Giuseppe

superficie principale: mq 15,00

Prezzo convenuto: € 8.000,00

Valore €/mq: $8.000/15 = 533,33$

COMPARABILE 2

Tipo fonte: immobiliare.it – privato

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: Naro (AG), via Gran Priorato

superficie principale: mq 100,00

Prezzo convenuto: € 30.000,00

Valore €/mq: $30.000/100 = 300,00$

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

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

12.3 VALUTAZIONE IMMOBILE

In definitiva, per l'individuazione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui sono stati applicati i coefficienti



correttivi ed il valore medio rintracciato dagli operatori del settore, ovvero:

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

Con:

$$\text{-VAL met.1} = 340,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{-VAL met.2} = 416,66 \text{ €/mq}$$

Si avrà quindi:

$$\text{VAL di merc.} = (340,00 + 416,66) / 2 = 378,33 \text{ €}$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Naro (AG) - via Tesè snc, piano 1S.S.	53,83 mq	378,33 €/mq	€ 20.365,50	100,00%	€ 20.365,50
				Valore di stima:	€ 20.365,50

Valore di stima: € 20.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4462,30	€

Valore finale di stima: € 13.987,70



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aste Giudiziarie®
Canicattì, li 18/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galatioto Enrico



Enrico Galatioto
Aste Giudiziarie®
30 di 33



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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Naro (AG) - via Vittime del Terrorismo, piano T e 1°
Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area lorda di circa 200 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, 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 947, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: da certificato di destinazione urbanistica si deduce che l'immobile in oggetto ricade nella zona B3 - zona edificata del centro urbano ricadente nei vincoli legge 1089/39, a cui è sottoposta l'area dove insiste il fabbricato

Prezzo base d'asta: € 123.805,10



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Naro (AG) - via Tesè snc, piano 1S.S.
Il bene oggetto della valutazione costituente il lotto 2 di 2, è un magazzino sito al piano seminterrato (sottostante al lotto 1 di 2 descritto prima); all'unità immobiliare si accede da uno scivolo e successiva area interna allo stesso seminterrato, destinata a parcheggio pubblico di 50,00 mq, prospiciente la via Tesè. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 947, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: da certificato di destinazione urbanistica si deduce che l'immobile in oggetto ricade nella zona B3 - zona edificata del centro urbano ricadente nei vincoli legge 1089/39, a cui è sottoposta l'area dove insiste il fabbricato

Prezzo base d'asta: € 13.987,70



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.805,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Naro (AG) - via Vittime del Terrorismo, piano T e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 947, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	178,27 mq
Stato conservativo:	1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE Le condizioni generali delle opere edili sono buone e l'immobile non necessita di interventi. 2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita da piano terra (androne e vano scala) e piano primo, destinati a civile abitazione con altezza interna di 2,70 m. Attraverso un portico ad uso comune prospiciente la pubblica via (via Vittime del Terrorismo) si accede all'androne di ingresso al piano terra; il portico è censito al sub 8 della stessa particella. Per mezzo della scala interna si accede al soggiorno di piano primo; proseguendo si accede alla terrazza, all'unico balcone, alla cucina o al disimpegno collegato con i due bagni e le tre camere da letto e i due ripostigli/armadio;		
Descrizione:	Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area lorda di circa 200 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, 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.987,70

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Naro (AG) - via Tesè snc, piano 1S.S.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 947, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	53,83 mq
Stato conservativo:	1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE Le condizioni generali delle opere edili sono nel complesso buone ma necessitano di interventi edilizi per riportare l'immobile nelle condizioni di regolarità urbanistica a catastale. 2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE L'unità immobiliare è di forma rettangolare, con altezza interna di 2,60 m. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è costituito da struttura portante in C.A. e tramezzatura interna in laterizio dello spessore di 10 cm. Dall'area destinata a parcheggio pubblico (sub 5), raggiungibile per mezzo dello scivolo si accede all'unico ambiente destinato a magazzino/box-auto, il quale va separato dalla rimanente parte del piano seminterrato per riportare l'immobile nelle condizioni di conformità, come da ultimo titolo autorizzativo edilizio rilasciato per lo stesso e, conseguentemente, vanno demolite le opere che ne pregiudicano l'ingresso come da C.E. e pianta catastale.		
Descrizione:	Il bene oggetto della valutazione costituente il lotto 2 di 2, è un magazzino sito al piano seminterrato (sottostante al lotto 1 di 2 descritto prima); all'unità immobiliare si accede da uno scivolo e successiva area		

	interna allo stesso seminterrato, destinata a parcheggio pubblico di 50,00 mq, prospiciente la via Tesè.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2023 DEL R.G.E. ELENCO ALLEGATI

Allegati lotto 1 - abitazione:

- 1) visura catastale f.67 part.947 sub 10
- 2) visura catastale storica f.67 part.947 sub 10
- 3) planim.catastale f.67 part.947 sub 10
- 4) Pianta rilievo stato di fatto – scala 1:100 – piano terra e primo;
- 5) Pianta sagoma per sup. commerc.
- 6) Doc. fotografica
- 7) Scansione di ogni vano a 360°

Allegati lotto 2 – box-auto:

- 1) visura catastale f.67 part.947 sub 6
- 2) visura catastale storica f.67 part.947 sub 6
- 3) planim.catastale f.67 part.947 sub 6
- 4) Pianta sovrapposizione piano interrato – scala 1:100 – pianta sagoma sup. commerciale – scala 1:100;
- 5) Computo metrico del 29/01/2025
- 6) Doc. fotografica
- 7) Scansione di ogni vano a 360°

Allegati comuni alle perizie di valutazione dei due lotti:

- 1) Estratto foglio di mappa.67 part.947 – comune di Naro
- 2) Verbale inizio operazioni peritali del 19/12/2024
- 3) C.E. 115/2004 del 09/12/2004 e relativi allegati;
- 4) C.E. n 21/2006 del 20/02/2006 con allegati:
 - I. Estratto elaborato “piante prospetti e sezione – corpo B”
 - II. relazione a struttura ultimata – prot. uff. genio civile Agrigento deposito prog. 49787 del 22/06/2006;
 - III. relazione e certificato di collaudo – prot. uff. genio civile Agrigento deposito prog. 49787 del 29/06/2006;
- 5) certificato di agibilità/abitabilità del 20/12/2006, prot. n. 16724;
- 6) Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio di Residenza del 15/03/2025 prot. 2260011478;
- 7) foto satellitare;
- 8) certificato destinazione urbanistica 06/2025;
- 9) Listino Geopoi anno 2024 - Semestre 1 - residenziale e box;

