



Arch. Dino Serra

Ordine degli Architetto di Agrigento Sez. A n. 976

Via Enrico Toti n. 65, Canicatti (AG) - Tel 0922833536 dino.serra@ibera.it dino.serra@archivordbec.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tribunale di Agrigento
Iscrizione Albo C.T.U. n. A n. 691

Firmato Da: SERRA DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412e328626d107edbc32c9b84fee005e



PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70 / 2017 Gen. Rep.
BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.
Avv. Diego Aprile

contro

GIUDICE dell'ESECUZIONE
Dott.ssa MARIA CULTRERA

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO Soc.
Coop.
contro

N. Gen. Rep. **000070/17**

Giudice Dr. Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Dino Serra
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 976
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 691
C.F. SRRDN172S17C351B

con studio in Canicattì (Agrigento) Via Enrico Toti 67
telefono: 0922/833536
cellulare: 339-5641593
fax: 0922/852799
email: dino.serra@libero.it



Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Cilea n. 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) frazione . Via Cilea n. 13.

Composto da Appartamento con accesso da scala condominiale posto al Terzo Piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 160** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 45 mappale 816 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 161 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 3°, - rendita: Euro 360,80, - registrata all'UTE con la scheda T31208

Coerenze: con Via Cilea, con _____ e con via a nascere

Note: (Vedi *Allegato n. 3.1 "Estratto di Mappa Catastale"*, *Allegato n. 3.2 "Visura Catastale Storica per Immobile"*, *Allegato n. 3.3 "Planimetria Catastale dell'Appartamento"*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è un Appartamento, avente accesso da scala condominiale, ubicato al Terzo Piano di un edificio residenziale, composto da quattro piani fuori terra, avente una buona esposizione e con ingresso da via Cilea n. 13 nel comune di Canicatti.

La zona si è sviluppata negli anni settanta-ottanta ed è caratterizzata da un tessuto urbano con maglia regolare.

La tipologia ricorrente è l'edificio multipiano (3-5 livelli fuori terra), con edifici a destinazione residenziale.

(Vedi *Allegato n. 2.1 "Geoportale Canicatti_Foto Aerea e Catasto - Foglio 45 Particella 816 - Via Cilea con indicazione immobile"*).

Caratteristiche zona: *periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.*

Servizi della zona: *negozio al dettaglio (sufficiente), supermercato (buono), scuola media inferiore (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria*

Caratteristiche zone limitrofe: *residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento - San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Firriato (Contrada Firriato) - Resti archeologici Terme Vito Soldano.*

Collegamenti pubblici (km): *superstrada (4), autobus (1), ferrovia (0,5).*

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene

*Alla data del sopralluogo avvenuta il 19/12/2017, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, come risulta dal verbale di accesso (Vedi *Allegato n. 1.1 "Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobile del 19/12/2017"*), l'immobile risultava occupato _____ con un livello di conservazione sufficiente, con delle piccole modifiche interne rispetto alle pianta catastale originaria. (Vedi *Allegato n. 2.2 "Sequenza fotografica dell'Immobile"*, *Allegato n. 3.3 "Planimetria Catastale dell'Appartamento"*, *Allegato n. 5.1 Planimetria Stato di Fatto dell'Appartamento*).*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a Garanzia di Finanziamento a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SEDE IN CANICATTÌ, contro**

a firma di Notaio Salvatore Abbruscato in data 17/12/2009 ai nn. 58271 / 18457 iscritto a Agrigento in data 18/12/2009 ai nn. 31768 / 4168

importo ipoteca: € 105.000,00

importo capitale: € 70.000,00

Formalità originaria iscritta in data 18/12/2009 ai nn. 31768 / 4168. (Vedi *Allegato n. 3.4 "Conservatoria Registri Immobiliari_Ispezione Ipotecaria Immobile Foglio 45, Part. 816 Sub. 6"*).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO sede in Canicattì contro

a firma di Avv. Diego Aprile in data 13/03/2017 ai nn. 639 / 2017 trascritto a Agrigento in data 03/04/2017 ai nn. 4946 / 4193 - Il Pignoramento (così come da Atto di Precetto ed Atto di Pignoramento Immobiliare in atti) è stato trascritto sul cespite oggetto dell'esecuzione, per l'intera proprietà. (Vedi *Allegato n. 3.5 "Conservatoria Registri Immobiliari_Ispezione Ipotecarie ruolo BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop."*).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'appartamento, come tutto l'edificio, è stato realizzato senza preventivo rilascio della Concessione Edilizia, pertanto in data 29/09/1986 prot. n. 25138 è stata presentata a nome di al Comune di Canicattì la domanda per la Concessione Edilizia in Sanatoria per l'intero Terzo Piano. Per come dichiarato dall'UTC del Comune di Canicattì la pratica di Sanatoria Edilizia risulta completa, regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) Dai conteggi economici effettuati dall'UTC del Comune di Canicattì, per tale illecito edilizio a conclusione e successivo ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria dell'appartamento censito al Foglio 45 Part. 816 Sub. 6 sito in via Cilea n. 13 in Canicattì, bisogna ancora versare gli oneri amministrativi per circa 50,00 Euro. (Vedi *Allegato n. 6.2 "Attestazione comunale oneri amministrativi per chiusura Sanatoria Edilizia Appartamento, Foglio 45 Part. 816 Sub. 6"*).

Valutazione degli Oneri Amministrativi dai conteggi effettuati dal Comune di Canicattì, alla data del 13/02/2018, per la chiusura della pratica di sanatoria: € 50,00

Oneri totali: € 50,00

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Spostamento di alcuni tramezzi con diversa divisione degli spazi interni dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale presentata. (Vedi *Allegato n. 3.3 "Planimetria Catastale dell'Appartamento"* e *Allegato n. 5.2 "Planimetria con modifiche dell'Appartamento"*).

regolarizzabili mediante Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47). Modifica e presentazione all'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale aggiornata.

Valutazione forfettaria delle spese a carico dell'acquirente per Oneri Tecnici per ex Art. 13 L. 47/1985 per Opere Interne, Manutenzione Straordinaria, D.L., diritti segreteria, oneri vari, iva, bolli ecc.: € 1.000,00

Valutazione forfettaria delle spese a carico dell'acquirente per Oneri Tecnici per Aggiornamento Planimetria Catastale, oneri vari, iva, bolli ecc.: € 500,00

Oneri totali: € 1.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 180,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Locali condominiali in genere nonché gli impianti dello stabile quali autoclave e di energia elettrica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 05/12/1988 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonina Ferraro di Canicattì in data 05/12/1988 ai nn. 19723 / 4774 registrato a Canicattì in data 23/12/1988 ai nn. 2688 Vol. S1 trascritto a Agrigento in data 04/01/1989 ai nn. 247 / 222 In virtù dell'atto di compravendita del 05/12/1988 tra le parti si stipula e si conviene quanto segue: <<I signori

[...] vendono e trasferiscono al signor

che con le predette garanzie in compra accetta ed acquista la piena proprietà della metà indivisa dei seguenti beni immobili: a) appartamento di terzo piano, [...]. Gli immobili vengono alienati nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ben noto all'acquirente, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza con le servitù attive e passive esistenti [...].

3) Dichiara e garantisce la parte venditrice in relazione all'appartamento oggi trasferito: - [...]; - di possederlo con buona fede e giusto titolo per averlo costruito dai venditori nel 1982, su spazio acquistato con atto del 28 dicembre 1981 [...].

*Fa parte altresì, della vendita la comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato, ed in particolare, l'androne d'ingresso, la quota di tutti i locali condominiali in genere nonché gli impianti dello stabile quali autoclave, e di energia elettrica, la fognatura e quant'altro anche se qui non è specificato è di uso comune tra i condomini di uno stesso edificio a norma degli articoli 1117 e 1118 del vigente codice civile. L'appartamento viene venduto senza l'area libera di cui il venditore si è riservato per la sua quota la proprietà. Precisa la parte venditrice che l'unità immobiliare, oggetto del presente trasferimento, è stata costruita in assenza di concessione edilizia, per altro la stessa [...] dichiara di avere presentato al Comune di Canicattì, in data 29 settembre 1986, domanda intesa all'ottenimento di una concessione in sanatoria e di avere proceduto al pagamento dell'oblazione [...]>>. (Vedi *Allegato n. 4.2 "Titolo di Proprietà del 05/12/1988 notaio Antonina Ferraro"*).*

6.2 Precedenti proprietari:



dal 28/12/1981 al 05/12/1988 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini di Canicattì in data 28/12/1981 ai nn. 14118 / 7142 registrato a Canicattì in data 15/01/1982 ai nn. 321 Serie 236 trascritto a Agrigento in data 15/01/1982 ai nn. 808 / 726 In virtù dell'atto di compravendita del 28/12/1981 tra le parti si stipula e si conviene quanto segue: <<Con ogni garanzia di legge cedendone da oggi la proprietà mentre il materiale possesso e godimento sono stati trasferiti in precedenza, i coniugi endonano e trasferiscono al sig. _____ in regime di comunione legale dei beni per un mezzo (1/2) e a _____ (1/2) che in compra accettano la piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno agrario sito in territorio di canicattì nella contrada Folche [...].>> (Vedi **Allegato n. 4.1 "Titolo di Proprietà del 28/12/1981 notaio Vincenzo Lentini"**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Domanda di Sanatoria Legge n. 47/1985 per lavori di costruzione di appartamento ad uso residenziale e locali magazzini intestata a _____ Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 29/09/1986- n. prot. 25138 - Pratica n. 2856/86 L'intero edificio, composto da un piano terra e 3 elevazioni ad appartamenti, è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia da _____ ed altri in zona E terreno agricolo, con ultimazione dei lavori nel 1983 per come dichiarato nell'istanza di condono edilizio. In data 29/09/1986 prot. n. 25138 è stata presentata al Comune di Canicattì la domanda per la Concessione Edilizia in Sanatoria a nome di _____ per l'appartamento del Terzo Piano oltre ad un magazzino a piano terra.

Tali informazioni sono state reperite negli atti di trasferimento delle proprietà e da informazioni ottenute dall'ufficio tecnico del Comune di Canicattì che ha in carico la richiesta di sanatoria. (Vedi **Allegato n. 6.1 "Richiesta accesso atti Sanatoria Edilizia ed Elaborati allegati alla Pratica di Sanatoria Edilizia n. 2856-86 e Allegato n. 4.2 "Richiesta Sanatoria Edilizia del 29/09/1986 prot. n. 25138 allegata all'atto pubblico del 05/12/1988 Notaio A. Ferraro"**).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì' (Agrigento) frazione . Via Cilea n. 13.

Composto da Appartamento con accesso da scala condominiale posto al Terzo Piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 160** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 160**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 45 mappale 816 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 161 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 3°, - rendita: Euro 360,80, - registrata all'UTE con la scheda T31208

Coerenze: con Via Cilea, con _____ e con via a nascere

Note: (Vedi **Allegato n. 3.1 "Estratto di Mappa Catastale"**, **Allegato n. 3.2 "Visura Catastale Storica per Immobile"**, **Allegato n. 3.3 "Planimetria Catastale dell'Appartamento"**)

L'edificio è stato costruito nel 1982.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di Via Cilea di interno, ha un'altezza interna di circa ml 3,00.



Da un accurato esame delle condizioni generali dell'appartamento si evidenzia un discreto stato di conservazione interno dell'appartamento, mentre si evidenzia uno scarso stato di conservazione esterno dell'edificio per la mancanza del prospetto necessitando interventi di manutenzione straordinaria. (Vedi *Allegato n. 2.2 Sequenza Fotografica Immobile*).

- Certificazione Energetica

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le varie cose, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **Certificazione Energetica degli Edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'« **Attestato di Prestazione Energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegare lo stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto ad verificare ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'edificio, in modo da consentire allacquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge. L'appartamento risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo.

Applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale, basata sulle norme tecniche UNI TS 11300, a seguito di sopralluogo effettuato in data 19/12/2017 si è provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si è potuta definire la classe energetica globale di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO2, che è risultata di "**Classe F**".

Nell'attestato di prestazione energetica si è determinato che, attraverso una serie di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione consistenti nell'isolamento termico delle pareti con l'esterno, si potrebbe migliorare la prestazione energetica dell'immobile che raggiungerebbe, attraverso questi interventi, la "classe energetica A+". (Vedi *Allegato n. 7.1 "Attestazione di Prestazione Energetica"*).

- Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati, giardini e vano scala ove presenti;

La consistenza dell'immobile indipendente è stata calcolata sulla scorta della planimetria disegnata in base al rilievo metrico-dimensionale effettuato durante il sopralluogo per restituirne fedelmente la esatta dimensione, nella quale si identifica il seguente ambiente: (Vedi *Allegato n. 5.1 Planimetria Stato di Fatto dell'Appartamento_Scala 1:100* e *Allegato n. 5.3 Computo Superfici Commerciali Appartamento 2°P.*).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante Generale del Piano Regolatore Generale vigente: in forza di delibera Decreto ARTA n. 259 del 15/03/2006 l'immobile è identificato nella zona BR



Norme tecniche ed indici: PRG: Zone Territoriali Omogenee:

L'immobile ricade in un'area z.t.o. del vigente PRG con le seguenti caratteristiche:

Comune catastale: B602 Foglio: 45 Part. 816;

- ZONA BR - Aree da Riqualificare;

- NTA (Artt: Art.21 - Zona BR - zona edificabile) (Pg: 17)

Z.t.o. "BR - Aree da Riqualificare":

"Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva.

La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985.

Nelle zone Br perimetrare con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrare, si intendono recepite nella Variante. [...]".

(Vedi Allegato n. 2.3 "PRG Canicatti: Norme Tecniche di Attuazione - Zona BR").

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento 3°P	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
	Sup. reale lorda	160,00		160,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: Intero Edificio.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Riferito limitatamente a: Edificio.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Appartamento.

Scale:

tipologia: interna, materiale: marmo, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: Edificio.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso:

tipologia: Portone di Ingresso Edificio con doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: Edificio.

Pavim. Interna:

materiale: pavimento in marmo e ceramica, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Riferito limitatamente a: Edificio.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Maria Cultrera
Perito: Arch. Dino Serra



Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali (per metà quelli comuni), nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi *Allegato n. 3.6 "Agenzia delle Entrate_Quotazioni Immobili Residenziali Via Cilea Zona D1 Canicattì (AG)"*).

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1



Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale periferica dell'abitato del comune di Canicatti, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra **400,00 €/mq** e **840,00 €/mq** di superficie lorda per immobili con destinazione residenziale in buono stato di conservazione.

Esaminate le principali caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, dell'accesso prospiciente una strada transitata ed effettuati degli opportuni calcoli è stato determinato il valore del prezzo di mercato di riferimento, rilevato per immobili simili in buono stato di conservazione, pari ad **700,00 €/mq**.

(Vedi *Allegato n. 3.6 "Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobili Residenziali Via Cilea Zona D1 Canicatti"*).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$C_v = (\text{Vetustà edificio} = \text{Fino a 40 anni}): -10\% = 0,90$

$C_i = (\text{Caratteristiche di Conservazione: da Ristrutturare}): -10\% = 0,90$

$C_p = (\text{Caratteristiche appartamento} = 3^\circ \text{ piano senza Ascensore}): -20\% = 0,80$

$C_r = (\text{Riscaldamento} = \text{Assente}): -5\% = 0,95$

$C_{e-v} = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): +5\% = 1,05$

$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): +5\% = 1,05$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$C_u = (0,90 * 0,90 * 0,80 * 0,95 * 1,05 * 1,05) = \mathbf{0,68}$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'edificio e dello stato di manutenzione in cui versa l'appartamento ed avendo preso come valore di riferimento il metro quadrato, al valore unitario individuato viene applicato il coefficiente correttivo **0,68** (per rapportarlo alle condizioni di quello oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche estrinseche della zona ed intrinseche dell'immobile, determinando così il valore unitario corretto dell'immobile, che corrisponde a **€/mq 700,00 x 0,68 = €/mq 476**

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo dell'appartamento, al valore complessivo così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento 3°P	160,00	€ 476,00	€ 76.160,00
- Valore corpo:			€ 76.160,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 76.160,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 76.160,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	160	€ 76.160,00	€ 76.160,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.424,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 64.736,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 63.186,00

Codice documento: E002-17-000070-001

il perito
Arch. Dino Serra




Esecuzione Immobiliare n. 70 / 2017**ELENCO ALLEGATI**
LOTTO 001 – CANICATTI'

- **ALLEGATO 1.1** : Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobile 19/12/2017;
- **ALLEGATO 2.1** : Geoportale: Foto Aerea - Via Cilea - Foglio 45 Part. 816;
- **ALLEGATO 2.2** : Sequenza Fotografica dell'Immobile;
- **ALLEGATO 2.3** : PRG Canicattì: Norme Tecniche di Attuazione – Zona BR;
- **ALLEGATO 3.1** : Estratto di Mappa Catastale Scala 1:2000;
- **ALLEGATO 3.2** : Visura Catastale Storica per Immobile;
- **ALLEGATO 3.3** : Planimetria Catastale dell'Appartamento;
- **ALLEGATO 3.4** : Conservatoria Registri Immobiliari:
 - Ispezione Ipotecaria Immobile Foglio 45, Part. 816 Sub. 6;
- **ALLEGATO 3.5** : Conservatoria Registri Immobiliari: Ispezione Ipotecaria Ruolo BANCA SAN FRANCESCO Soc. Coop del 03/04/2017 reg. gen 4193 reg p.4946;
- **ALLEGATO 3.6**: Agenzia delle Entate: Quotazioni Immobili Residenziali Via Cilea Zona D1 Canicattì (AG);
- **ALLEGATO 4.1** : Titolo di Proprietà: copia atto pubblico del 28/12/1981 rep. n. 14.118 racc. n. 7142 rog. Notaio Vincenzo Lentini di Canicattì;
- **ALLEGATO 4.2** : Titolo di Proprietà: copia atto pubblico del 05/12/1988 rep. n. 19.723 racc. n. 4774 rog. Notaio Antonina Ferraro di Canicattì;
- **ALLEGATO 5.1** : Planimetrie Stato di Fatto dell'Appartamento_Scala 1:100;
- **ALLEGATO 5.2** : Planimetria con Modifiche dell'Appartamento_Scala 1:100;
- **ALLEGATO 5.3** : Computo Superfici Commerciali Appartamento 3°P.;
- **ALLEGATO 6.1**: Richiesta accesso atti Sanatoria Edilizia ed Elaborati allegati alla Pratica di Sanatoria Edilizia n. 2856-86;
- **ALLEGATO 6.2**: Comune di Canicattì: Attestazione comunale Oneri Amministrativi per chiusura Sanatoria Edilizia Appartamento, Foglio 45 Part. 816 Sub 6;
- **ALLEGATO 7.1**: Attestato di Prestazione Energetica;

Giudice Dott.ssa Maria CULTRERA

Perito: Arch. Dino Serra

