

Tribunale di Agrigento

Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare
iscritto al R.G.Es. n. 102/2019 promosso da:

G.I.: Dott.ssa Musumeci Rossana
Udienza di nomina: 05/01/2021

---O---

Ravanusa li 30/06/2021

L'esperto alla vendita
Ing. Davide Capobianco

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 –

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

C.F.: CPB DDD 86A09 B429J



Tribunale di Agrigento

Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al
R.G.Es. n. 102/2019 promosso da: BP'

---O---

Sommario

| | |
|---|----|
| 1. Premessa | 3 |
| 1.1. Fatto | 3 |
| 1.2. Primo accesso ai luoghi del 18.07.2020 ore 10:30 | 4 |
| 1.3. Nuova identificazione catastale dei beni | 4 |
| 1.4. Identificazione dei LOTTI DI VENDITA | 5 |
| 2. Risposta ai quesiti | 7 |
| 2.1. Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | 7 |
| Diritti reali sui beni | 7 |
| Descrizione dei beni oggetto del pignoramento | 7 |
| Rispondenza formale dell'atto di pignoramento | 9 |
| 2.2. Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | 10 |
| Elenco LOTTI di vendita | 10 |
| Sommaria descrizione del bene | 10 |
| Attestato di prestazione energetica | 13 |
| Foto dei cespiti di vendita | 13 |
| 2.3. Quesito 3: Identificazione catastale del bene pignorato | 17 |
| 2.4. Quesito 4: Stato in possesso del bene | 18 |
| 2.5. Quesito 5: Schema sintetico-descrittivo del lotto | 19 |

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



| | |
|---|----|
| 2.6. Quesito 6: passaggi di proprietà del bene pignorato | 19 |
| 2.7. Quesito 7: Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri | 20 |
| 2.8. Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo | 20 |
| 2.9. Quesito 9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale | 20 |
| 2.10. Quesito 10: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica | 21 |
| 2.11. Quesito 11: Spese annue fisse di gestione o manutenzione | 25 |
| 2.12. Quesito 12: Procedura della valutazione dei beni | 25 |
| Metodo di stima utilizzato | 25 |
| Consulenti Immobiliari consultati | 26 |
| Considerazioni in merito al mercato immobiliare di Canicattì | 27 |
| 2.13. Quesito 13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati | 27 |
| 3. Descrizione dei cespiti di vendita e calcolo valore di mercato | 28 |
| LOTTO 1 – Appartamento | 28 |
| LOTTO 2 - Terreno | 29 |
| 3.1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 30 |
| LOTTO 1 | 32 |
| LOTTO 2 | 35 |
| 4. Valore di mercato – conclusione | 37 |
| Allegati alla perizia | 38 |

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



1. Premessa

Con ordinanza del 05.01.2021, il sottoscritto Ing. Davide Domenico Savio Capobianco con studio in Ravanusa (AG) nella Via Aldo Moro 33, è stato nominato, dal Giudice del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Musumeci Rossana, CTU per il procedimento civile R.G.Es. n 102/2019 avente per oggetto "**esecuzione immobiliari**". L'esperto alla vendita per mezzo pec trasmette verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 c. 1 C.P.C.

1.1. Fatto

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 07.05.2019 al sig
presso le proprie residenze, veniva comunicato l'inizio della procedura esecutiva e trascritto al Registro generale n. 9730, registro particolare n. 8328 il 20.06.2019 presso L'ufficio Dell'agenzia Del Territorio – Ufficio Provinciale Di Agrigento – Servizio Di Pubblicità Immobiliare

A FAVORE di:

- BANCO POPOLARE SANT'ANGELO (C.F. 00089160840)

CONTRO:

-
-

Sono pignorati gli immobili situati nel comune di Canicattì, fabbricato:

- In via Sandro Pertini primo piano, composto da 5 vani più accessori, in catasto presso il comune di Canicattì denunciato come modello 1 n. 243/76 del 31.03.1976;

E i seguenti terreni situati nel comune di Canicattì:

- Foglio 65 particelle 166 are 39.10 vigneto 2, RD 55,53 € RA 17,16 €;
- Foglio 65 particelle 342 are 40.80 vigneto 2, RD 57,95 € RA 17,91 €;
- Foglio 65 particelle 343 are 10.23 vigneto 2, RD 10,23 € RA 3,16 €.

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



1.2. Primo accesso ai luoghi del 18.07.2020 ore 10:30

L'esperto stimatore come concordato con il custode alla vendita dott. Antonio Martoriello ha effettuato l'accesso agli immobili in data 28.01.2021 alle ore 10:30 come comunicato per mezzo raccomandata ai debitori e proprietari degli immobili. Il giorno di accesso ai luoghi sono presenti i sig.ri

In questa fase l'esperto stimatore ha effettuato tutte le rilevazioni di carattere tecnico necessario per espletare le sue funzioni, nello specifico ha effettuato tutta la campagna di rilievo tecnico, l'analisi delle caratteristiche della struttura e infine ha raccolto tutte le foto necessarie per determinare le caratteristiche degli immobili (verbale di primo accesso allegato 1). Le operazioni peritali si concludono alle ore 12:22 della stessa giornata.

1.3. Nuova identificazione catastale dei beni

L'immobile censito al comune di Canicattì in via Sandro Pertini primo piano, composto da 5 vani più accessori, in catasto presso il comune di Canicattì denunciato come modello 1 n. 243/76 del 31.03.1976 è stato aggiornato con atto di costituzione del 30.06.1987 con la nuova identificazione catastale: foglio 66 particella 1426 sub 2 categoria A/2 classe 2 consistenza 8.5 vani superficie catastale 254 mq con rendita 526,79 €.

Dalle analisi effettuate dall'esperto stimatore, il terreno censito al comune di Canicattì foglio 65 particelle 166 è stata soppressa in data 02.08.2012 con protocollo n. AG0203511 (per nuova costruzione). La soppressione ha generato le seguenti particelle 755 e 756.

- La particella 755 seminativo di classe 2 are 38.86, RD 18.06 € RA 5.02 €;
- La particella 756 fabbricato di categoria C/2 classe 1 superficie catastale 24 mq, rendita catastale 51,13 €.

Il fabbricato censito con particella 756 è un magazzino prefabbricato ad uso affine all'agricoltura, vedi immagine successiva.

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu





1.4. Identificazione dei LOTTI DI VENDITA

L'esperto estimatore ha suddiviso gli immobili in 2 differenti LOTTI di vendita:

LOTTO 1 – Appartamento via Sandro Pertini al foglio 66 particella 1426 sub 2 categoria A/2 classe 2 consistenza 8,5 vani, rendita catastale 526,76 € (identificati nell'immagine seguente con il pallino rosso);

LOTTO 2 – Terreni censiti nel comune di Canicattì al foglio 65 particelle:

| Comune | Foglio | Part. | Qualità | Classe | Superficie | RD | RA |
|-----------|--------|-------|------------|--------|------------|-------|------|
| Canicattì | 65 | 342 | Seminativo | 2 | 00.19.00 | 8,83 | 2,45 |
| | | | Uliveto | 2 | 00.21.80 | 12,38 | 7,32 |
| | | 343 | Seminativo | 2 | 00.07.20 | 3,35 | 0,93 |
| | | 755 | Seminativo | 2 | 00.38.86 | 18,06 | 5,02 |
| | | 756 | C/2 | 1 | 22 mq | 51,13 | |

(identificati nell'immagine seguente con il pallino blu)

La superficie totale del cespite B è di 8.686 mq.

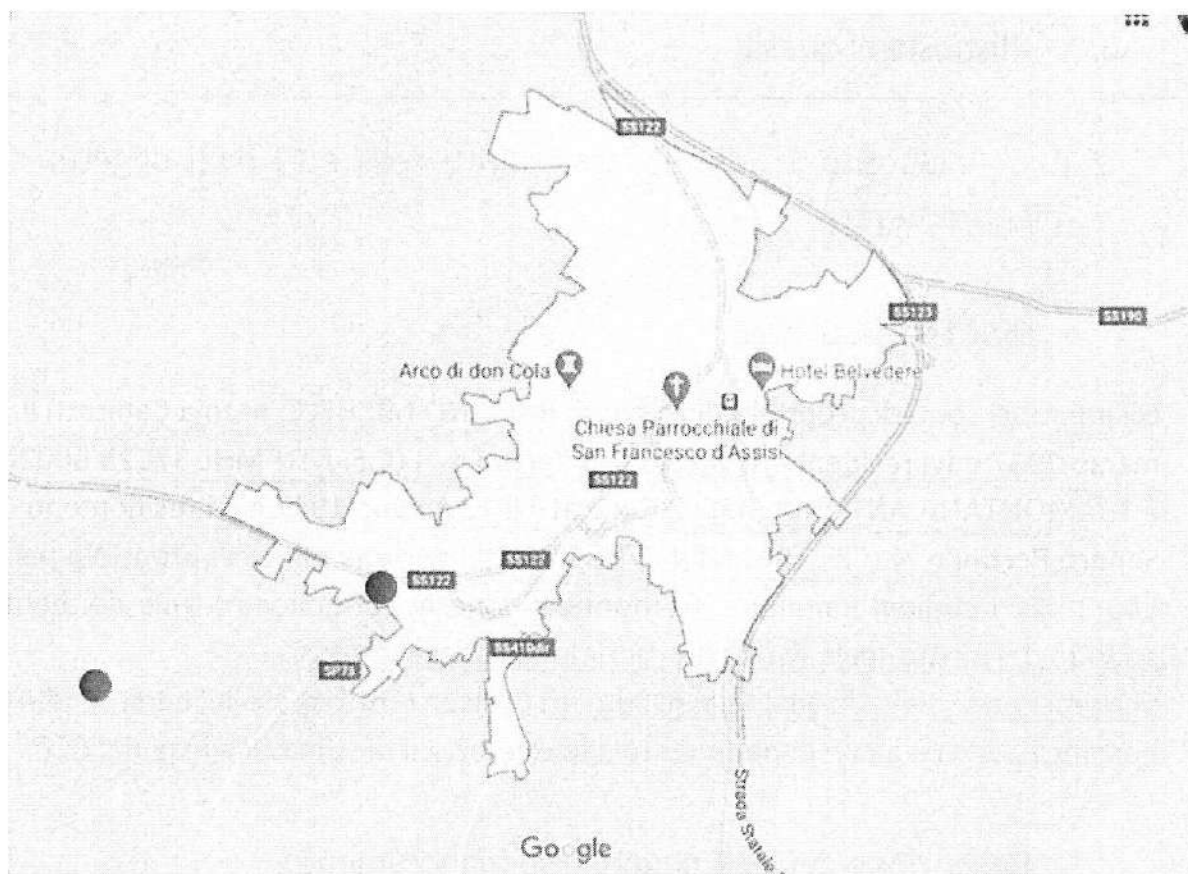
ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu





ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



2. Risposta ai quesiti

2.1. Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali sui beni

Gli immobili sono di proprietà dei signori:

..... per una quota di proprietà pari a 500/1000. I coniugi sono in comunione legale dei beni e godono del diritto reale di piena proprietà sui beni esecutati. Sui beni non si rilevano altri soggetti titolari di alcun diritto reale sul bene suddetto, pertanto non vi è alcun impedimento alle operazioni di stima richieste dal G. E.

Descrizione dei beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto del pignoramento descritti nei paragrafi precedenti.

Dalla documentazione fornita dai creditori, i beni oggetto del pignoramento **NON presentano degli errori di identificazione.** I confini degli immobili **sono facilmente identificabili** come rappresentato nelle planimetrie catastali.

Nella successiva immagine è presente un confronto tra la particella catastale identificata dal portale dell'agenzia delle entrate e la corrispondente vista aerea con google maps, il raffronto non evidenzia alcun errore nella geolocalizzazione dell'immobile.

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



LOTTO 1



Dal punto di vista urbanistico, sia i debitori che gli uffici del Comune di Canicattì non hanno fornito documentazione riguardante il dispositivo autorizzativo che ha permesso la costruzione dell'edificio. Da un'analisi fotogrammetrica dell'Istituto Geografico Militare l'edificio oggetto di pignoramento risale a un'epoca antecedente la data del 19.05.1968 come documentato nei successivi paragrafi.

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

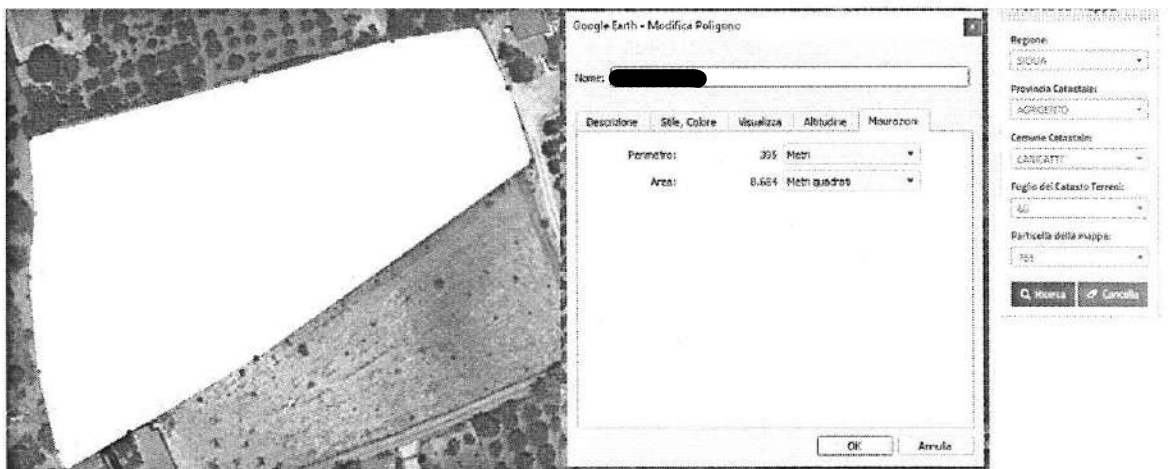
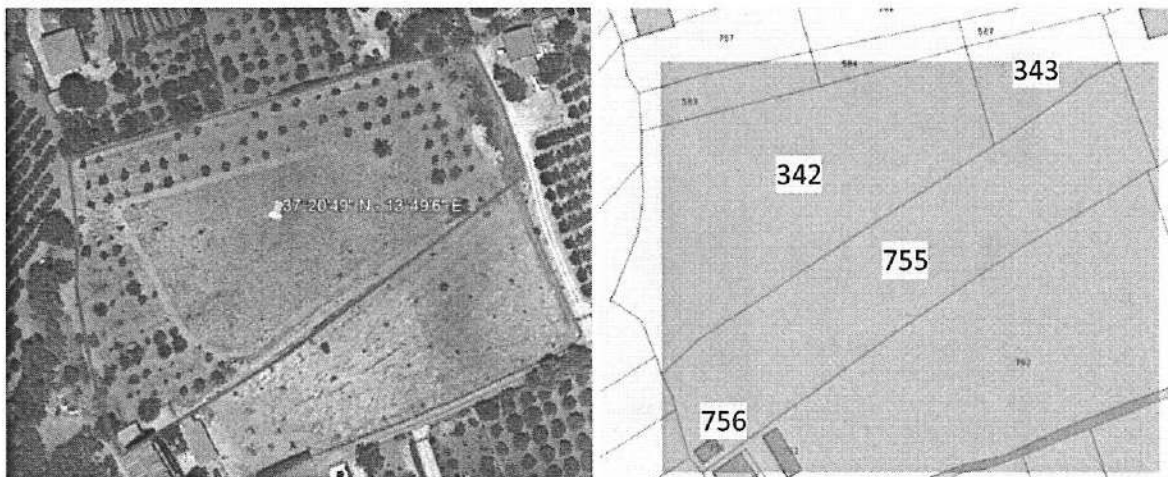
VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



LOTTO 2



Non sono presenti difformità di carattere formale e sostanziale dell'immobile.

Rispondenza formale dell'atto di pignoramento

- ISCRIZIONE del 12/04/2006 - Registro Particolare 2751 Registro Generale 10495 Pubblico ufficiale TRANTO PAOLO Repertorio 17894/3440 del 07/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 20/06/2019 – Registro Particolare 8328 Registro Generale 9730 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 1367/2019 del 05/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



2.2. Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Elenco LOTTI di vendita

LOTTO 1 – Appartamento via Sandro Pertini al foglio 66 particella 1426 sub 2 categoria A/2 classe 2 consistenza 8,5 vani, rendita catastale 526,76 €;

LOTTO 2 – Terreni censiti nel comune di Canicattì al foglio 65 particelle:

| Comune | Foglio | Part. | Qualità | Classe | Superficie | RD | RA |
|-----------|--------|-------|------------|--------|------------|-------|------|
| Canicattì | 65 | 342 | Seminativo | 2 | 00.19.00 | 8,83 | 2,45 |
| | | | Uliveto | 2 | 00.21.80 | 12,38 | 7,32 |
| | | 343 | Seminativo | 2 | 00.07.20 | 3,35 | 0,93 |
| | | 755 | Seminativo | 2 | 00.38.86 | 18,06 | 5,02 |
| | | 756 | C/2 | 1 | 22 mq | 51,13 | |

La superficie totale del cespite B è di 8.686 mq.

Sommara descrizione del bene

LOTTO 1

La via Sandro Pertini è all'interno di un'area molto attiva del centro sociale del comune di Canicattì. L'area è molto attiva per la presenza dell'ospedale, in quanto nel tempo, sono nati diversi servizi attorno dando un elevato valore all'area in esame. La zona risulta essere ricca di servizi come supermercati, bar, vari negozi di abbigliamento, tabacchi, farmacia e altri servizi nelle vicinanze. Allo stesso tempo è una zona considerabile periferica in quanto è ben collegata con due strade provinciali che congiungono paesi limitrofi come Castrolibero e Naro. Nell'intorno del fabbricato sono presenti delle strade ampie e aree private che facilitano il parcheggio.

MAPPA

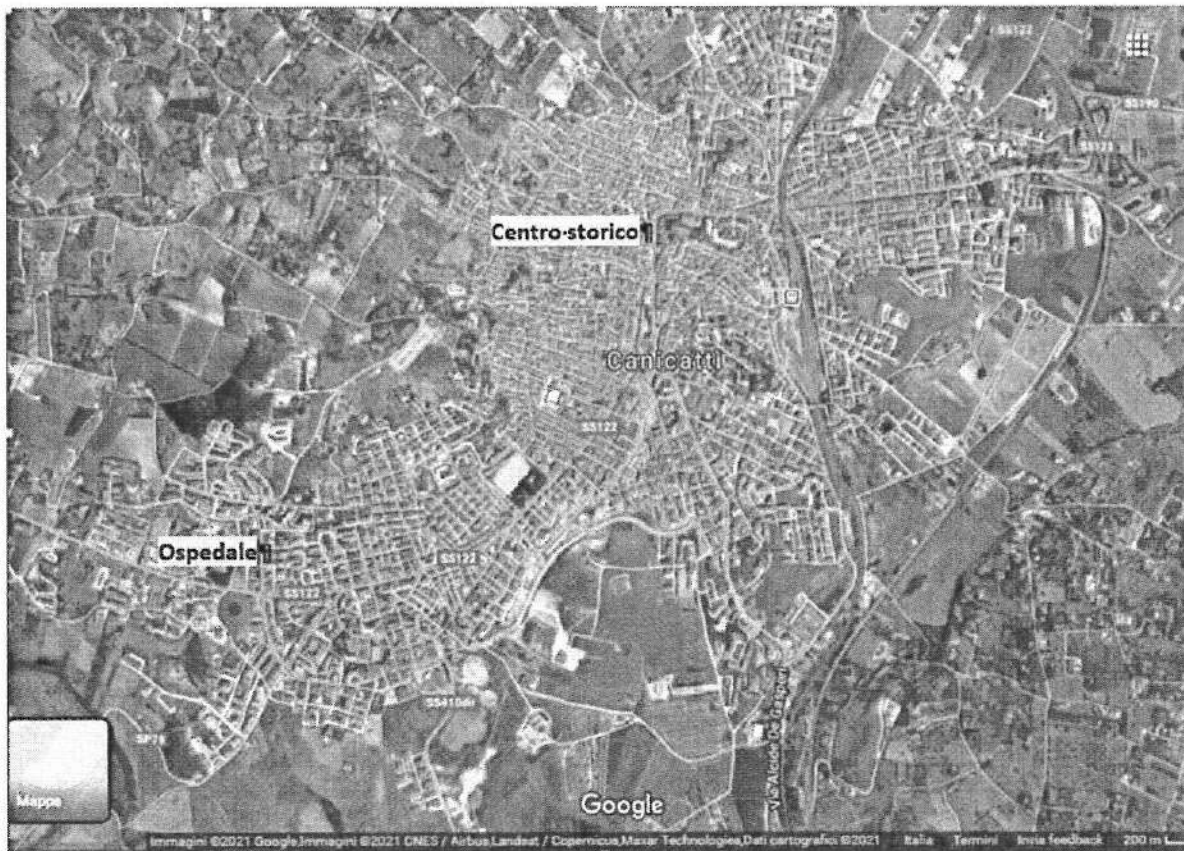
ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu





DESCRIZIONE

Il fabbricato su cui insistono le singole unità immobiliari è composto complessivamente da n. 3 elevazioni fuori terra di cui n. 1 a piano terra è presente

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



un'azienda di lavaggio auto. L'edificio è accessibile da un solo ingresso, è presente un unico corpo scala ed è libero su 3 prospetti.

La struttura è del tipo intelaiata in c.a. con solai latero-cementizio e con piano attico con copertura a doppia falda. L'impronta netta al suolo è di circa 260 mq.

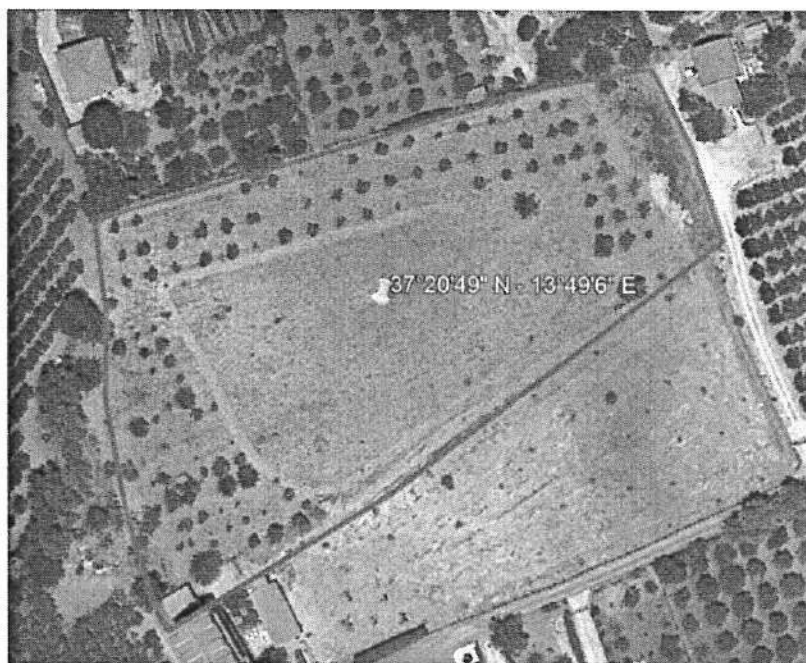
All'esterno l'edificio risulta totalmente privo di rifinitura, l'esterno si trova allo stato grezzo ed è visibile la tamponatura in pietra e conci di tufo su cui sono stati collocati anche gli infissi esterni.

All'interno del fabbricato vi sono 3 unità abitative, infine l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento è posto al primo piano dell'edificio descritto.

LOTTO 2

Il terreno annoverato come cespite B è un terreno localizzato nell'immediata vicinanza del comune di Canicattì, dista meno di 1 km (meno di 5 minuti) dai confini comunali. Per essere raggiunto la strada è di tipo "bianca" non asfaltata e non particolarmente ampia, ma permette il passaggio di due auto anche se non in modo agevole. L'orientamento è di tipo pianeggiante ed ha una superficie complessiva di circa **8.684 mq**. L'intera area è coltivata a seminativo e sono presenti degli uliveti di recente piantumazione (circa 45 ulivi censiti).



ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

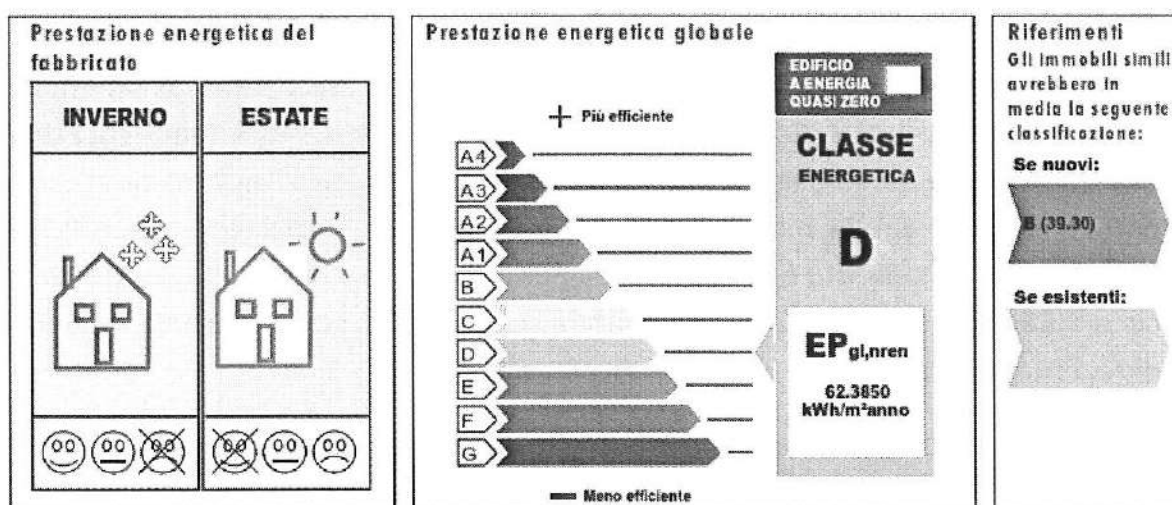
(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche effettuate dall'esperto estimatore, l'immobile non è mai stato prodotto alcun attestato di prestazione energetica. Lo scrivente essendo abilitato alla presentazione dell'attestato APE ha prodotto la dichiarazione e ha pubblicato presso il CEFA Catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia.

Dalla simulazione con programma Termus Bim di ACCA ne risulta che l'immobile è identificato in catasto con classe A/2 pertanto la **Classe Energetica è D** e l'Energia Primaria Globale Non Rinnovabile è pari a **62.38 kWh/m² anno**, come evidenziato nella successiva tabella esplicativa:



Nell'allegato 7 è presente l'attestato di prestazione energetica.

Foto dei cespiti di vendita

LOTTO 1 – Appartamento Piano Primo – Via Sandro Pertini – comune di Canicattì
foglio 66 particella 1426 sub 2

Foto esterne

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

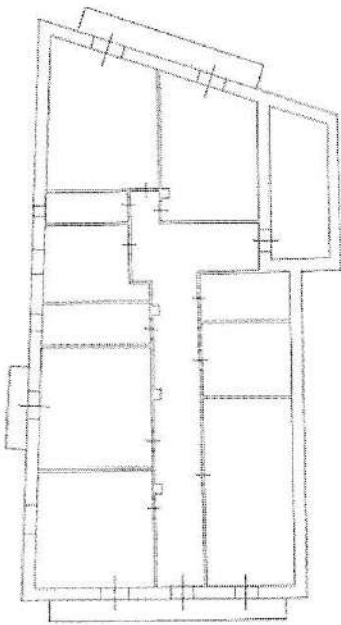
(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 102/2019
promosso da: BCT



Foto interne



ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

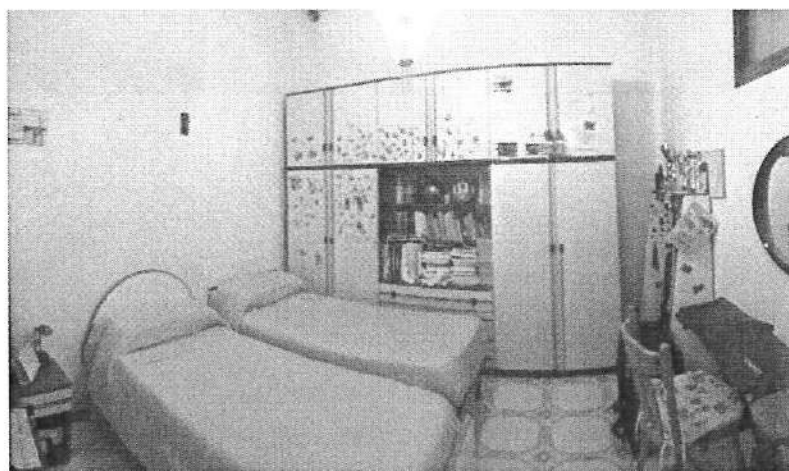
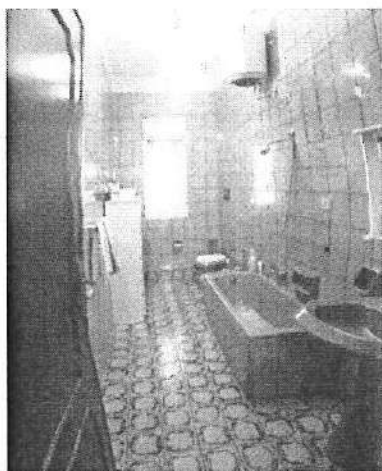
VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 102/2019
promosso da: BPSA



ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

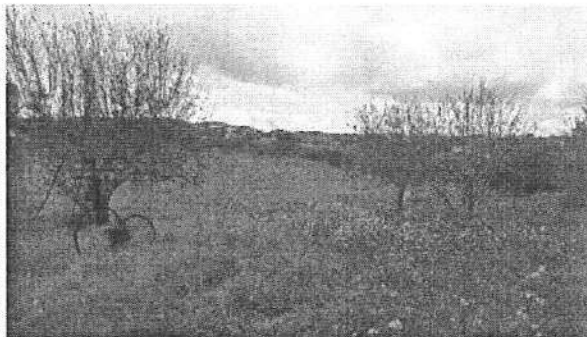
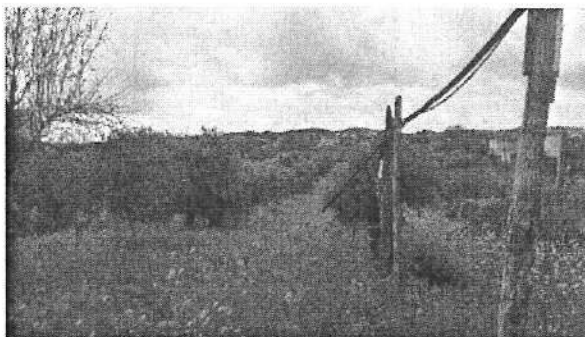
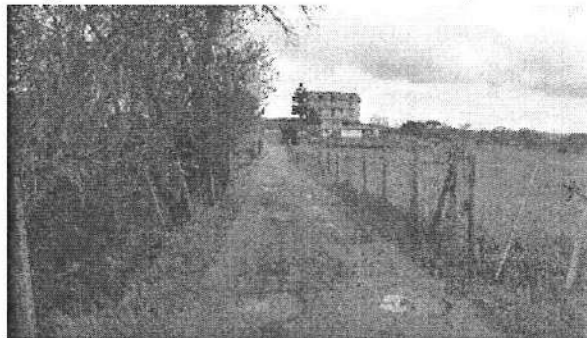
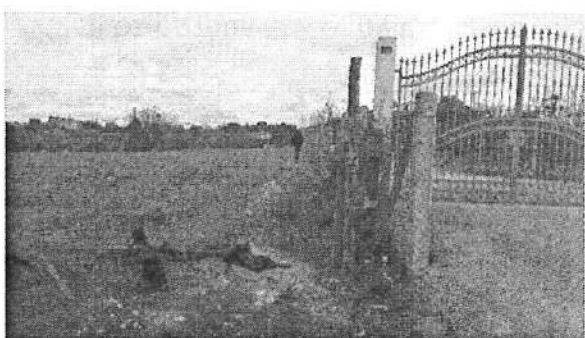
(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 102/2019
promosso da: BPSA /F



LOTTO 2 – Terreno – comune di Canicattì foglio 65 p.lle 342-343-755-756;



ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

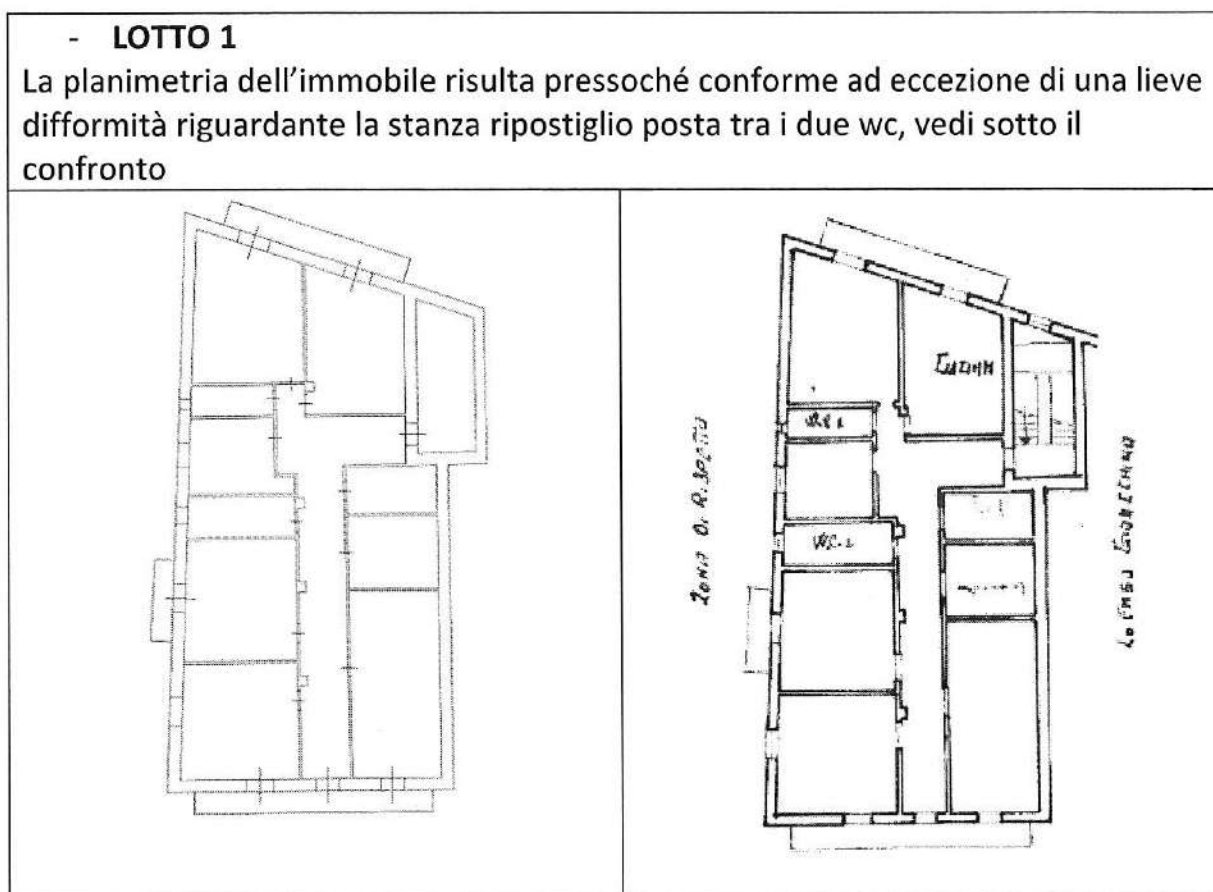
(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



2.3. Quesito 3: Identificazione catastale del bene pignorato

Alla presente perizia sono allegati l'**estratto catastale** dei beni (Allegato 3) comprensiva delle **planimetrie catastali** (Allegato 4) e infine sono state riportate anche le **visure storiche** (Allegato 5).

È stata effettuata un'analisi sulle planimetrie depositate al catasto fabbricati, queste sono state paragonate con la situazione reale dei fabbricati.



Per il cespite del LOTTO 1 è necessario presentare una dichiarazione DOCFA all'agenzia del territorio utile a eliminare le incoerenze catastali, l'esperto estimatore valuta un **costo parti a 500 € da detrarsi al CESPITE A** (costituita dai diritti amministrativi pari a 50 € e del servizio da parte del tecnico abilitato pari a 450 €)

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu





2.4. Quesito 4: Stato in possesso del bene

Attuali proprietari

LOTTO 1

- Quota di $\frac{1}{2}$
ma $\frac{1}{2}$;

LOTTO 2

- Quota di $\frac{1}{2}$
ma $\frac{1}{2}$ 7;
- Quota di $\frac{1}{2}$

Dal verbale di primo accesso del 28.01.2021, l'esperto estimatore e il delegato alla vendita attestano che lo stato di possesso degli immobili risulta come di seguito:

- LOTTO 1 (appartamento in via Sandro Pertini): OCCUPATO
l'immobile risulta occupato dai coniugi
- LOTTO 2 (terreno): LIBERO

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429)

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



2.5. Quesito 5: Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1: piena e intera proprietà di un appartamento ubicato in CANICATTI' in via SANDRO PERTINI. 3 lati liberi in tutto il perimetro confinante con la via Sandro Pertini e da una strada privata tranne per la zona sud ovest che confina con un appartamento confinante. È identificato al comune di Canicattì foglio 66 particella 1426 sub 2. È stato edificato in epoca antecedente la data del 01.09.1967 il prospetto risulta essere grezzo.

LOTTO 1 – appartamento identificato al comune di Canicattì foglio 66 particella 1426 sub 2 - PREZZO BASE 138.000 €

LOTTO 2: piena e intera proprietà di un terreno ubicato in CANICATTI' in via c.da Pidocchio. È identificato al comune di Canicattì foglio 65 particelle 342-343-755-756. LOTTO 2 – terreno identificato al comune di Canicattì al CT foglio n. 65 particelle 342-343-755-756 - PREZZO BASE 44.515 €.

2.6. Quesito 6: passaggi di proprietà del bene pignorato

Lotto 1:

Sino alla data del 19.05.1976 il bene è di proprietà del sig. _____

Il bene è stato donato al sig. _____ con atto di donazione registrato con protocollo n. AG0043913 voltura in atti dal repertorio n. 1924, rogante MARIA ARMANNO con sede a Canicattì con registrazione UR n 1567 del 07/06/1976 atto di donazione D. V.131120/17 (n. 7127.1/2018).

Lotto 2:

Sino alla data del 20.12.1985 il bene è di proprietà del sig. _____ nato a Canicattì il 1 _____ con atto pubblico del 20.12.1985 repertorio n. 4806 rogante SCAGLIA SILVIO con sede a Canicattì registrazione, vende l'immobile ai sigg.ri _____

Nell'allegato 5 e 6 sono presenti le visure storiche e l'ispezione ipotecaria del bene, questi dati sono perfettamente rispondenti ai dati dell'atto di pignoramento.

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



2.7. Quesito 7: Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri

Vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla certificazione notarile in atti

- Altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Sequestro penale: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuna
- Vincoli storico-artistico e di altro tipo: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

- Iscrizioni: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.04.2006 ai nn. 10495/2751 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Soc. coop per azioni con sede Licata (AG) per un montante ipotecario di € 80.000 ed un capitale di € 40.000 che grava su immobili
- Pignoramenti: Verbale di pignoramento immobili del 05.06.2019 Tribunale di Agrigento repertoria n# 1367/2019, trascritto il 20.06.2019 ai nn. 9730/8329, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa
- Difformità urbanistico-edilizio: Nessuna;
- Difformità Catastale: leggera difformità catastale stimata per 500 €

2.8. Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati **non sono gravanti di censo, livello o uso civico.**

2.9. Quesito 9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale.**

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

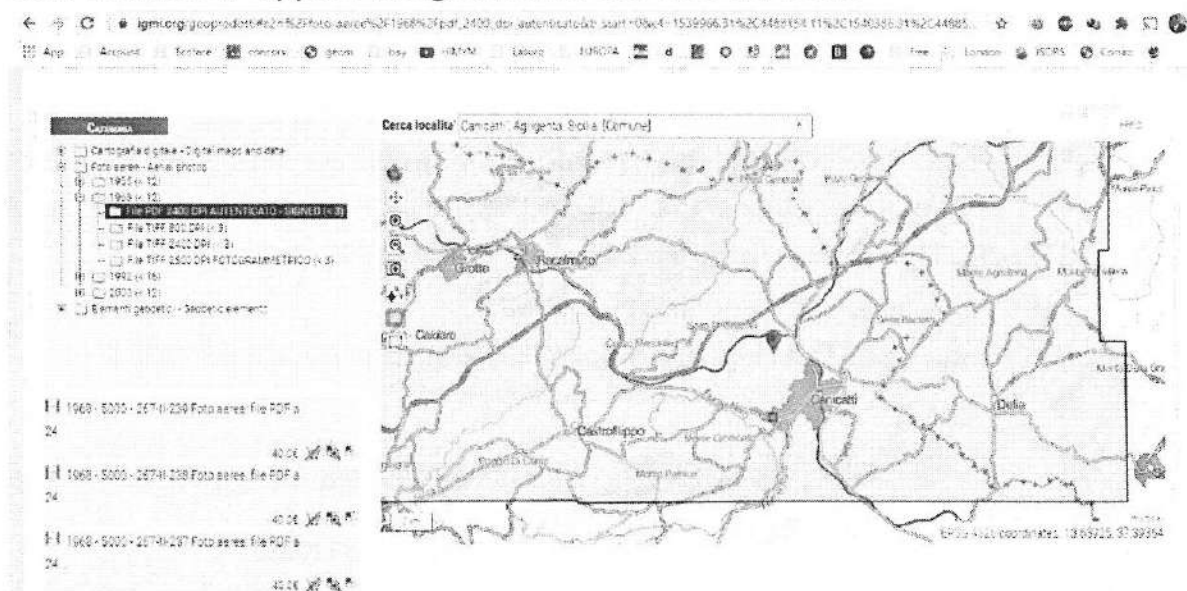


2.10. Quesito 10: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Canicattì, non sono presenti concessioni edilizie e delle concessioni in sanatorie. L'esperto estimatore ha effettuato delle ricerche presso gli uffici dell'Istituto Geografico Militare per indagare se il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antecedente la data del 01.09.1967.

Dal sito dell'IGM compare che, per l'area in analisi sono disponibili solo delle fotogrammetrie di epoca leggermente superiore al limite dello 01.09.1967, infatti come riportato nella seguente immagine è possibile produrre delle immagini di data 19.05.1967 oppure bisogna risalire alla data del 1955.



Il CTU ha richiesto e analizzato la fotogrammetria aerea del volo con data 19.05.1967 (Allegato 9).

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

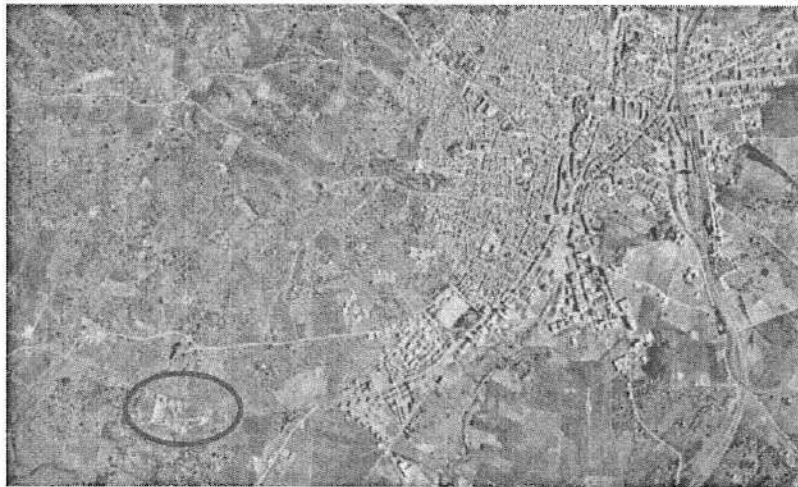


Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 102/2019 promosso da: BPSA,

| | |
|---|---|
|  | ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE Riproduzione da originale custodito presso l'Archivio Fotografico (tutti i diritti di riproduzione anche parziale riservati) |
| Pratica n° <u>2303/21</u> | |
| F° <u>267</u> | Volo <u>19-05-1968</u> |
| Serie <u>II</u> | Fotogramma <u>238</u> |

STAZIONE POGGIALI
2021.03.17 15:05:52
+01'00'

Nelle successive immagini sono presenti degli ingrandimenti dell'area in esame con un confronto della vista aerea di recente acquisizione ottenuta con google maps.



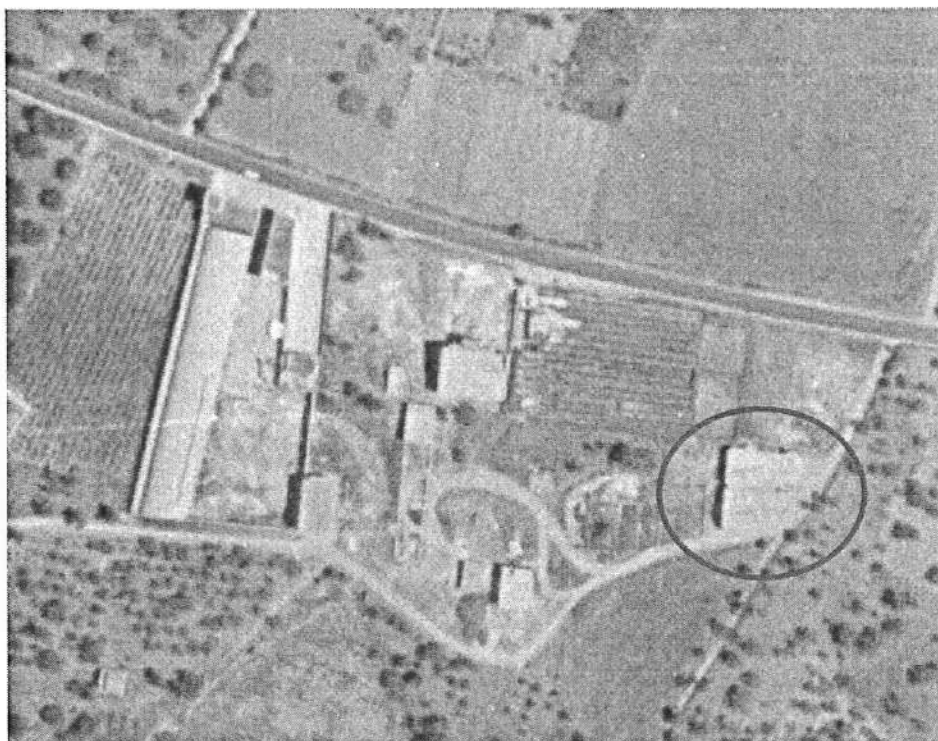
ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

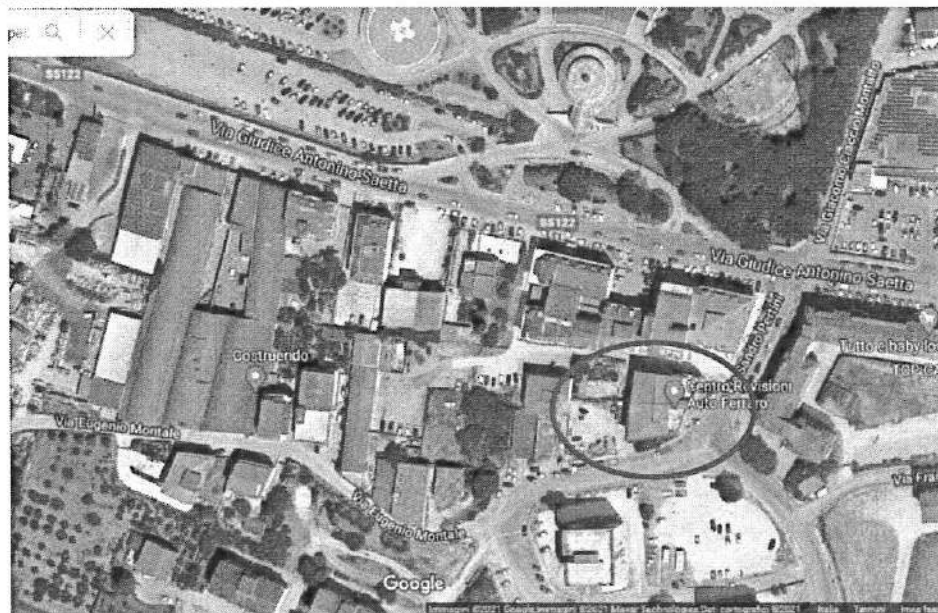
Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu





Fonte IGM 19.05.1967



Fonte Google Earth 2016

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Come è possibile vedere nelle immagini, l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in epoca antecedente la data del 19.05.1967, siccome non vi è la possibilità di poter verificare se è stato edificato in data strettamente antecedente il 01.09.1967, allora il CTU conclude che **l'edificio con molta probabilità è stato edificato in data antecedente la data 01.09.1967**, per tale motivo il cespite è regolare dal punto di vista autorizzativo.

L'immobile da una richiesta presso l'ufficio tecnico comunale ricade in zona "Br" (Aree di riqualificazione) all'interno del PP di R "Giarra Molinello" come da certificato di destinazione urbanistica allegata alla presente relazione.

LOTTO 2

Dal punto di vista urbanistico il terreno non presenta alcuna domanda di edificazione dell'area. Il fabbricato utilizzato ai fini agricoli non presenta alcun documento autorizzativo pertanto risulta esser abusivo. Come da certificato la particella 756 presenta un fabbricato per il quale è stato avviato il procedimento di accertamento della regolarità urbanistico-edilizia

Il terreno ricade in zona "E1" come da certificato di destinazione urbanistica allegata alla presente relazione.

L'area è vincolata da piano paesaggistico degli ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC); davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



2.11. Quesito 11: Spese annue fisse di gestione o manutenzione

LOTTO 1

L'immobile in esame è adibito ad uso abitativo, le spese di gestione sono quelle comuni di un appartamento ad uso familiare: contatore istallato di 3 kW utilizzato per l'illuminazione, per l'accensione di tutti i sistemi elettrici interni, riscaldamento centralizzato a sansa. Il condominio non ha particolari spese di gestione in quanto è gestito dagli stessi condomini.

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

2.12. Quesito 12: Procedura della valutazione dei beni

Il calcolo del più probabile valore di mercato dei vari Cespiti è meglio espresso nel paragrafo 4. In questo quesito si vuole esprimere il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato e di affitto dei beni, inoltre sono stati presentati in elenco i consulenti immobiliari consultati.

Metodo di stima utilizzato

Il metodo di **stima per comparazione indiretta** consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione, ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



- **Caratteristiche di localizzazione** (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)
- **Caratteristiche di posizione:** (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)
- **Caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)
- **Caratteristiche produttive.**

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

Consulenti Immobiliari consultati

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Pertanto l'esperto alla vendita ha consultato le seguenti agenzie immobiliare del Comune di Canicattì:

- "Immobiliare S. Lucia" Canicattì - Via Regina Margherita, 145;
- "Agenzia Immobiliare MetroQuadro" Canicattì - Via Sammarco, 31;
- "Vero affare" Favara;
- "Parla Immobiliare" Canicattì – Corso Giuseppe Garibaldi, 64;
- "Acm Immobiliare" Canicattì - Viale della Vittoria, 34;
- Siti internet di vendita immobiliare, si confrontano i valori richiesti di vendita da decurtare intorno al 15%.

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "*prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)*"

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Considerazioni in merito al mercato immobiliare di Canicattì

Per l'analisi del più probabile valore di mercato l'esperto estimatore ha analizzato il mercato del Comune di Canicattì e dell'intera zona dove è presente l'immobile oggetto di esecuzione.

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato i valori di mercato così come di seguito riassunti:

- "Immobiliare S. Lucia" circa 600 €/mq per l'appartamento e 15.000 €/tumulo per terreni (2.361 mq corrisponde ad 1 tumulo canicattinese);
- "Agenzia Immobiliare MetroQuadro" circa 550 €/mq per l'appartamento e 10.000 €/tumulo per terreni;
- "Vero affare" circa 400€/mq per l'appartamento e 8.000 €/tumulo per terreni;
- "Parla Immobiliare" 580 €/mq per l'appartamento e 10.000 €/tumulo per terreni;
- "Acm Immobiliare" 550 €/mq per l'appartamento e 7.000 €/tumulo per terreni;
- Siti internet di vendita immobiliare circa 540 €/mq per un appartamento nelle condizioni simili e circa 10.000 €/tumulo per terreni simili a quelli analizzati.

2.13. Quesito 13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

L'intero immobile non necessita di una divisione della quota di vendita in quanto **non sussistono quote di proprietà di terzi.**

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



3. Descrizione dei cespiti di vendita e calcolo valore di mercato

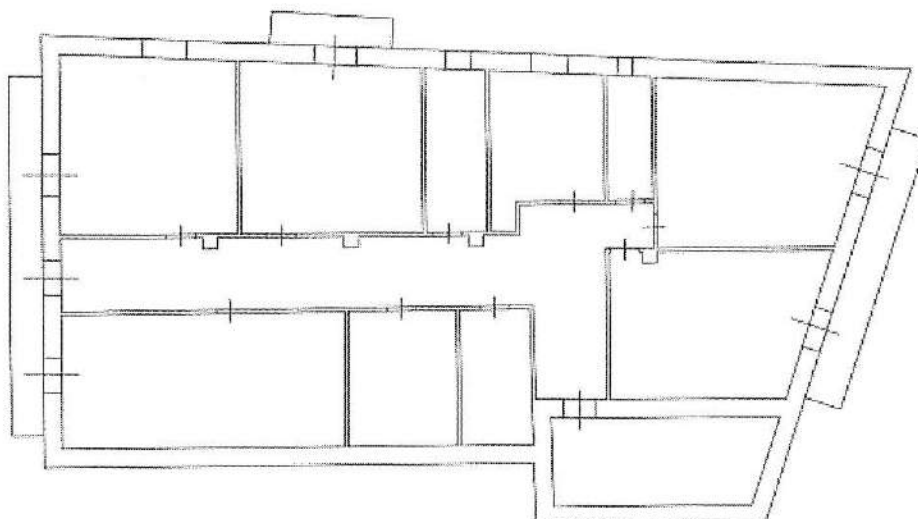
L'intero immobile è suddivisibile in 2 differenti lotti di vendita, sotto è riportato un elenco con la descrizione di tutti i cespiti aggiornato in funzione alle modifiche discusse in precedenza:

LOTTO 1 – Appartamento in via Sandro Pertini piano primo identificato al comune di Canicattì foglio 66 particella 1426 sub 2.

LOTTO 2 – Terreno identificato al comune di Canicattì al CT foglio n. 65 particelle 342-343-755-756

LOTTO 1 – Appartamento

L'abitazione è composta da ampio vano ingresso, soggiorno e cucina abitabile, n.3 camere da letto e n.2 bagni di cui uno adibito anche a lavanderia, oltre a un ripostiglio e a una dispensa. La superficie lorda è pari a mq. 250 circa con altezza interna di ml 3,35, al netto di murature interne e perimetrali la superficie abitabile è pari a 219 mq. Le finiture interne sono rappresentate da pavimentazione in piastrelle di ceramica, rivestimenti ceramici nei servizi igienici, superfici interne con pitture, carta da parati ed elementi decorativi, porte in legno tamburati ed infissi esterni in alluminio color bianco di non buona resistenza termica.



ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



TABELLA COMPUTO SUPERFICI

Calcolo superfici commerciali come da D.P.R. 138/98 e UNI 10750/2005.

| Destinazione | Superficie lorda (mq) | Coeff. | Superficie commerciale (mq) |
|-----------------------|-----------------------------|--------|-----------------------------------|
| LOTTO 1 | | | |
| Ingresso – corridoio | 37.20 | 1,00 | 37.20 |
| Cucina | 22.10 | 1,00 | 22.10 |
| Soggiorno | 25.40 | 1,00 | 25.40 |
| Balcone soggiorno | 8.00 | 0,25 | 2.00 |
| Dispensa | 11.50 | 1,00 | 11.50 |
| Bagno 1 | 4.20 | 1,00 | 4.20 |
| Bagno 2 | 7.50 | 1,00 | 7.50 |
| Ripostiglio | 7.20 | 1,00 | 7.20 |
| Camera da letto L2 | 22.90 | 1,00 | 22.90 |
| Balcone L2 | 2.80 | 0,25 | 0.70 |
| Camera da letto L1+L1 | 23.10 | 1,00 | 23.10 |
| Camera da letto L1 | 11.00 | 1,00 | 11.00 |
| Salone | 28.00 | 1,00 | 28.00 |
| Balcone Salone | 8.70 | 0,25 | 2.200 |
| TOTALE | 219,60 | | 205,00 |

LOTTO 2 - Terreno

Il terreno di superficie complessiva di 8.686 mq è accessibile da una strada comunale non asfaltata, non di larghe dimensioni, che permette il passaggio di più di una auto contemporaneamente. L'accesso al terreno avviene tramite un cancello in un terreno limitrofo. Il terreno, come esposto nelle visure catastali, è in parte seminativo 6.786 mq e in parte è uliveto 2.180 mq. Il terreno è pressoché pianeggiante.

Gli uliveti sono giovani e il terreno necessita di una buona manutenzione.

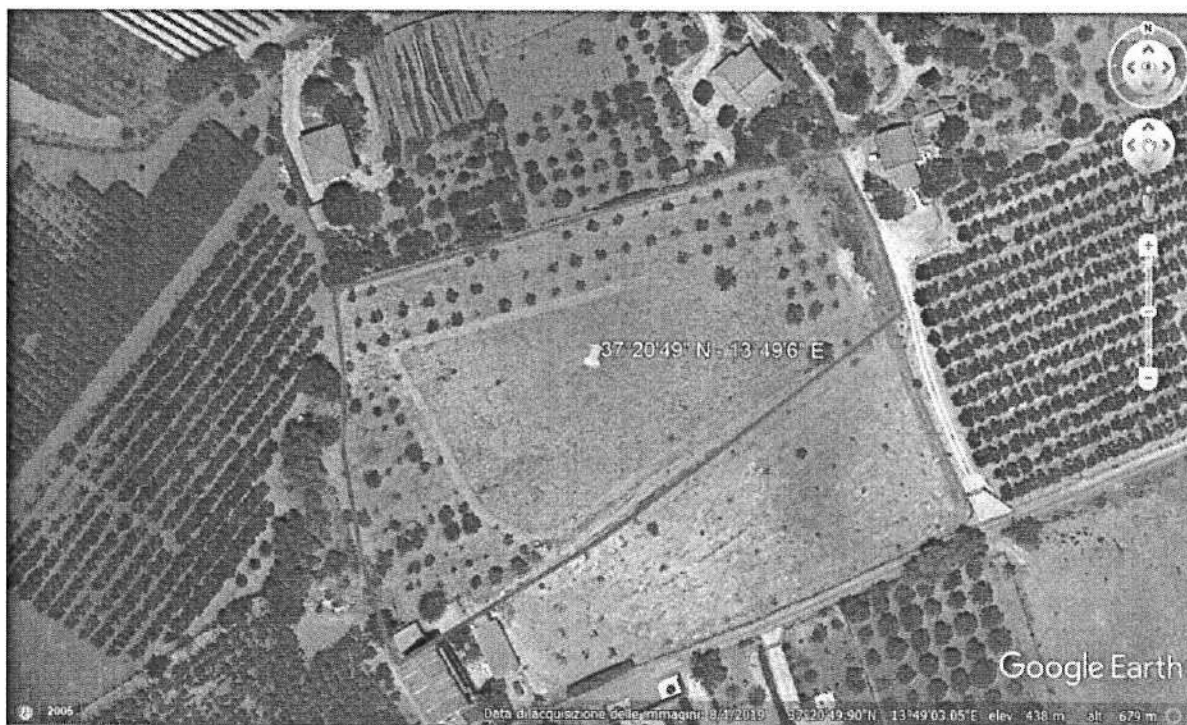
ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu





3.1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima:

$$V_{mb} = P \times S_c \times C$$

dove:

- V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- P = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato
- S_c = superficie commerciale del bene oggetto di stima

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



C = coefficienti correttivi intrinseci all'immobile

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (Po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Tali valutazioni sono stati determinati dopo aver consultato gli operatori immobiliari come discusso nei paragrafi precedenti.

Il mercato nella zona di nostro interesse è molto variabile in quanto vi è un'elevata scelta di immobili in vendita, questo dà la possibilità all'acquirente di poter scegliere anche in funzione di criteri soggettivi tali da non creare una linearità dei prezzi e poter intersecare il bene oggetto di stima.

Dalla media dei valori ottenuti dai consulenti immobiliari è possibile poter esprimere i seguenti prezzi unitari:

| DESTINAZIONE | PREZZO UNITARIO (P) |
|--------------|---------------------|
| Abitazione | 536,00 €/mq |
| Terreno | 10.000 €/tumulo |

Un tumulo canicattinese corrisponde a 2.361 mq quindi il valore unitario è pari a 4,2355 €/mq per il terreno di riferimento

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "*prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)*".

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



LOTTO 1

Appartamento in via Sandro Pertini piano primo identificato al comune di Canicattì foglio 66 particella 1426 sub 2.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

| CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005 | | |
|--|---|---------------------|
| | Descrizione | Coefficiente scelto |
| Piano con ascensore | piano secondo con ascensore | 1,000 |
| Orientamento | su più lati prevalentemente a SUD | 1,090 |
| Affaccio | Su strada ampia e pubblica | 1,000 |
| Taglio | >100 mq di superficie su due livelli | 1,000 |
| Balconi | un balcone, un balcone ampio zona nord-ovest e una veranda interna | 1,020 |
| Distribuzione | unico livello, ben diviso | 1,000 |
| Luminosità | buona illuminazione naturale sull'intero appartamento ad esclusione del soggiorno | 1,030 |
| Vetustà | nuova costruzione | 1,100 |
| Manutenzione immobile | ottimo | 1,000 |
| Manutenzione stabile | buono | 1,000 |
| Riscaldamento | Presente | 1,000 |
| Impianto elettrico | Presente | 1,000 |
| Impianto idraulico | Presente | 1,000 |
| Efficienza energetica | | |
| Parcheggio | Presente in zona | 1,000 |
| Traffico | Via silenziosa | 1,000 |
| Zona | Periferia | 1,000 |
| Servizi presenti | area piena di servizi | 1,000 |
| Rifacimenti estetici | Prospetto esterno completato | 1,000 |
| | Coefficiente totale | 1,260 |

DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

- L'abitazione è allocata al piano secondo dell'edificio, questo è fornito di ascensore, coefficiente 1,000;

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



- Rispetto agli immobili presi in esame questo risulta essere un "nuovo" in quanto edificato nel 2006, coefficiente utilizzato è 1,100;
- L'esposizione dell'immobile è ottimo, in quanto è esposto su tre lati con prevalenza verso SUD il coefficiente complessivo da utilizzare è di 1,090;
- Gli spazi sfruttano bene la luce naturale, coefficiente utilizzato 1,030;
- È presente un balcone accessibile da ogni stanza, coefficiente di stima 1,020.
- Il prezzo finale viene decurtato di 500 € vedi paragrafo 3.3

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq **536,00 €/mq**

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale **1,260**

VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq **675,36 €/mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq **205,00 mq**

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro **138.448,00 €**

DETRAZIONI

Eliminazioni difformità catastali paragrafo 3.3 **500,00 €**

VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro **138.000,00 €**

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



LOTTO 2

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

| CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005 | | |
|--|---|---------------------|
| | Descrizione | Coefficiente scelto |
| Orientamento | Leggera pendenza verso Sud-Est | 1.100 |
| Accesso | Una strada comode in terra battuta. Inoltre l'accesso finale è costituita da una servitù di passaggio | 1.000 |
| Taglio | Rettangolare | 1.000 |
| Vicinanza dalla cittadina | Circa 2 km dal centro della città (circa 5 minuti) | 1.000 |
| Coltura presente e stato | Presente una coltura di circa 45 alberi di uliveto giovane, il resto del terreno è in stato di abbandono. | 1.100 |
| Presenza di pozzi | Non sono stati riscontrati | 1.000 |
| Zona residenziale | È presente una zona residenziale nelle vicinanze | 1.000 |
| altro | | |
| Coefficiente totale | | 1,210 |

RELAZIONE DI STIMA

Dai dati storici risulta che un terreno localizzato in contrada Pidocchio nel Comune di Canicattì ha un valore di mercato di circa **10.000 €/tumulo**, nella cittadina di Canicattì un tumulo equivale a circa 2361 mq (fonte Notaio Trento Paolo) che corrisponde a **423,55 €/100mq** (valore medio delle consulenze).

Il terreno oggetto di esecuzione ha una superficie complessiva di **8.686 mq**
Successivamente sono esposti tutti i punti:

- L'orientamento prevalentemente verso Sud-Est aumenta il valore del bene, coefficiente adottato 1.100 (dati del manuali di stima);
- è presente un uliveto giovane, inoltre il terreno è totalmente libero e pronto ad un suo utilizzo coefficiente adottato 1.100;
- per tutti gli altri coefficienti il terreno è molto simile ai beni presi come confronto.

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicattì come espresso nel paragrafo 6.1

VALORE DI MERCATO DELLA ZONA

Il più probabile valore di mercato della zona per 100 mq

4,2355 €/mq

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale

1,210

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato per ogni 100 mq

5,1249 €/mq

SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq

8.686 mq

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro

44.515,00 €

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



4. Valore di mercato – conclusione

Nel presente paragrafo l'esperto alla vendita riassume il più probabile valore di mercato dei immobili oggetto di esecuzione.

LOTTO 1 – Appartamento sito in Canicattì in via Sandro Pertini, indentificato al foglio 66 particella 1426 sub 2 - PREZZO BASE 138.000 €

LOTTO 2 – Terreno identificato al comune di Canicattì al CT foglio n. 65 particelle 342-343-755-756 - Più probabile valore di mercato **44.515,00 €**

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 102/2019 promosso da:

Allegati alla perizia

- Allegato 1. Verbale accesso ai luoghi del 18.07.2020
- Allegato 2. Istanza e provvedimento di sospensione delle operazioni di esecuzione ex art. 54-ter decreto legge 18/2020 convertito in legge n 27/2020
- Allegato 3. Visure catastali
- Allegato 4. Planimetrie catastali
- Allegato 5. Visure storiche
- Allegato 6. Ispezione ipotecaria
- Allegato 7. APE - Attestazione di prestazione energetica
- Allegato 8. Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 9. Aerofotogrammetria dell'IGM del 19.05.1967
- Allegato 10. Foto esterne al fabbricato LOTTO 1
- Allegato 11. Foto interne dell'immobile LOTTO 1
- Allegato 12. Foto del terreno LOTTO 2

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



