
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
in persona della procuratrice [REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **64/2021 R.G. Es**

Giudice **Dr. Matteo DE NES**

**Locale commerciale a piano terra e magazzino a piano
seminterrato in CANICATTI' via Augello nn. 12-14 e via
Piave nn. 118-120**

Lotto N. 2

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicatti (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*



**Locale commerciale a piano terra e magazzino a piano seminterrato in Canicattì
via Augello 12-14 e via Piave nn.118-120
Lotto n. 2
F. 69 part. 846 sub 10 e sub 13**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **locale commerciale posto al piano terra e di un magazzino-deposito al piano seminterrato** facente parte di un fabbricato sito in Canicattì tra la via Augello e la Via Piave.

Il locale al piano terra **A1)** e quello al piano seminterrato **A2)** confinano a Nord-Est con la via Augello, a Sud Ovest con la Via Benzi, a Sud-Est con la via Piave e a Nord-Ovest con area di distanziamento di altro fabbricato.

L'immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Canicattì:

A1) – al foglio n. **69 part. 846 sub 13**, Categoria C/1, classe 5, Consistenza 253,00 superf. catast. totale mq. 290,00 Rendita € 6036,66 piano T via Augello nn. 12-14 con dati derivanti da variazione del 01/07/2009 Pratica n. AG0215163 in atti dal 01/07/2009 FRF, VTO, VSI (n.11242.1/2009) e variazione della destinazione del 10/04/2012 Pratica n. AG0104483 in atti dal 10/04/2012 C/2-C/1 (n.5459.1/2012) -vedi visura catastale storica in ALL.1.

L'immobile risulta intestato dal 24/01/1986 a [redacted] in proprietà per 500/1000 ed a [redacted] in proprietà per 500/1000 a seguito di atto pubblico del 15/12/1972 in Notaio [redacted] - Sede Canicattì (AG) Repertorio n. 23278 Rep. Conservatoria dei RR.II. e con atto del 16.12.1993 in notaio [redacted] da Canicattì Rep. 25030.

A2) - al foglio n. **69 part. 846 sub 10**, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 403,00 superf. catast. totale mq. 416,00 Rendita € 1602,62 piano T-S1 via Piave nn. 116-122 con dati derivanti da variazione del 01/07/2009 Pratica n. AG0215163 in atti dal 01/07/2009 FRF, VTO, VSI (n.11242.1/2009)

L'immobile risulta intestato dal 24/01/1986 [redacted] in proprietà per 500/1000 ed a [redacted] in proprietà per 500/1000 a seguito di atto pubblico del 15/12/1972 in Notaio [redacted] - Sede Canicattì (AG) Repertorio n. 23278 Rep. Conservatoria dei RR.II. e con atto del 16.12.1993 in notaio [redacted] da Canicattì Rep. 25030. vedi visura catastale storica in ALL.2

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, IN RELAZIONE AL SUB 13 (PIANO TERRA), MENTRE IN RELAZIONE AL SUB 10 (PIANO SEMINTERRATO) IL PIGNORAMENTO, AL CESPITE N.10 DELLO STESSO, RIPORTA ERRONEAMENTE LA DICITURA "ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN CANICATTI' PIANO 1 COMPOSTA DA 8 VANI "

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

-CHE **NON ESISTONO DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3/1 E 3/2), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 4) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 5) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mappa catastale

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



2. **ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO**

Immobili di cui al punto **A**

A1) Il locale commerciale in questione è posto al piano terra di un immobile a quattro elevazioni fuori terra (v. foto nn.1-2) sito in zona centralissima della città di Canicatti.



Foto n.1



Foto n.2



Si accede al locale da infisso vetrato posto al civico n. 14 della via Augello sulla cui via è posta anche un'altra vetrina (v. foto n.3) e dalle porte vetrate sita ai civici nn.118 e 120 della via Piave sulla cui via sono presenti altre quattro vetrine appartenenti al locale (v.foto n.4) e da porta sulla via Benzi al civico n.2



Foto n.3



Foto n.4



E' costituito da un grande vano di forma trapezoidale (v. foto nn. 5-6-7-8) all'interno del quale sono ricavati tre vani destinati a deposito (v. foto nn.9 e 10) e due wc con antibagno (v. foto nn 11-12).



Foto n.5



Foto n.6



Foto n. 7



Foto n.8

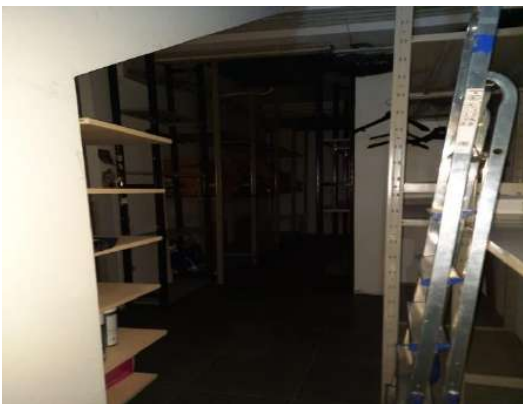


Foto n 9

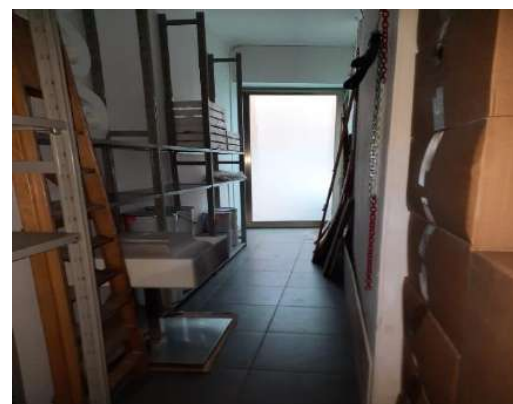


Foto n.10

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



Il locale risulta ben rifinito in ogni sua parte e pronto per essere utilizzato per attività commerciale al dettaglio. E' pavimentato con listoni in ceramica ed ha pareti gessate e tinteggiate e con riporti decorativi e funzionali in cartongesso in alcune di esse (v.foto n.11). Il cespite è munito di controsoffitto in cartongesso con apparecchi illuminanti e bocchette di fuoriuscita aria climatizzata (v. foto n. 12).

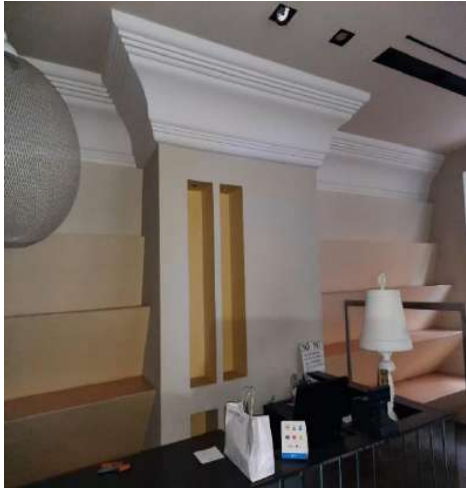


Foto n.11



Foto n.12

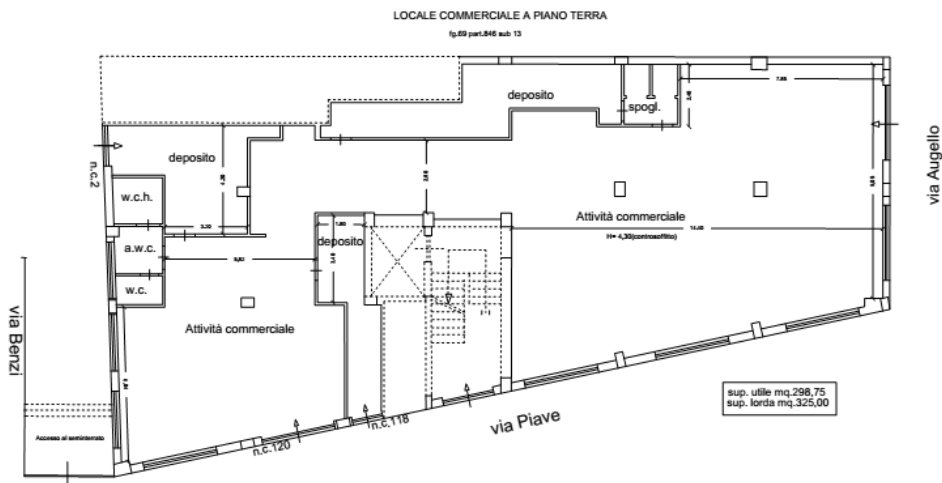
Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di vetro di sicurezza antisfondamento mentre quelli interni sono in legno di buona fattura. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario con quadro generale dotato di salvavita, impianto idrico di tipo ordinario, impianto di condizionamento centralizzato, impianto antincendi o ed impianto di allarme.

La superficie utile netta è pari a mq. 298,75 e l'altezza netta è variabile da ml 4,60 a ml 4,30.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq. 325,00**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all. 6 e di seguito riportata in formato ridotto.

Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata ad attività commerciale censita alla **part. 846 sub 13**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 01/05/2023 dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica B. (v.All. 7)

LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA - FG.69 PART 846 SUB 13



Giudice Dr. Matteo DE NES
 Perito: Ing. Saverio MONCADO



A2) Il locale al piano seminterrato è destinato a magazzino - deposito e pertanto, benché indipendente, può avere un utilizzo strettamente collegato all'attività commerciale soprastante al piano terra.
Vi si accede da apertura al civico n. 116 di via Piave a mezzo scala interna allo stato grezzo (v. foto n. 13 e 14)



Foto n.13



Foto n.14

e da porte in ferro sul cortile di via Benzi aventi accesso da cancello in ferro e scalinata (v. foto n.15 e 16)



Foto n.15



Foto n.16



Il deposito è costituito da un grande vano di forma trapezoidale (v.foto nn.17-18-19-20), sottostante l'attività commerciale di cui al punto A.1).



Foto n.17



Foto n.18



Foto n.19



Foto n.20

E', inoltre, presente un piccolo servizio con antibagno (v.foto n.21) ed un vano alloggio autoclave con accesso dall'esterno, cortile di Via Benzi (v.foto n.22).





Foto n.21



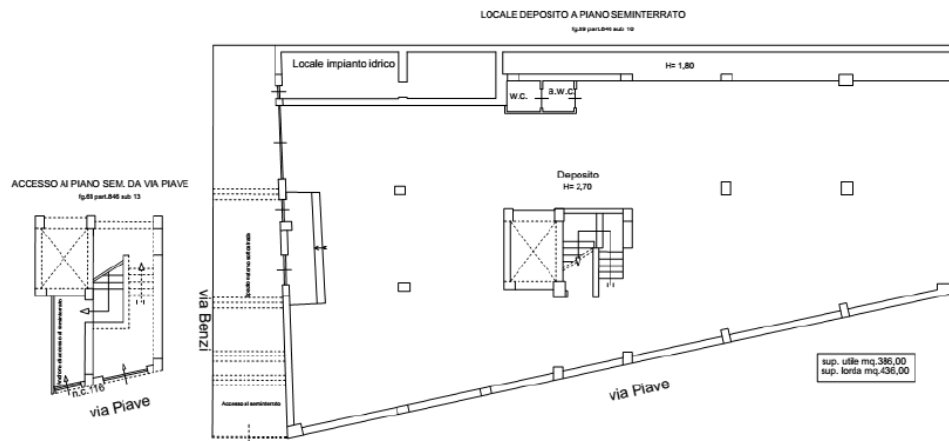
Foto n.22

Il magazzino è dotato di rifiniture di tipo ordinario con pavimento in ceramica, pareti e soffitti intonacati ed infissi esterni in ferro. L'impianto elettrico è di tipo ordinario con tubi esterni e quadro generale dotato di salvavita, l'impianto idrico di adduzione al servizio è tipo ordinario.

La superficie utile netta è pari a mq. 386,00 e l'altezza netta è di ml 2.70.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq. 436,00**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all. 8 e di seguito riportata in formato ridotto.



Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



CARATTERISTICHE IMMOBILI
ATTIVITA' COMMERCIALE A PIANO TERRA F. 69 PART. 846 SUB 13

- Fondazioni* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture verticali:* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
Solai tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura* tipologia: solaio con controsoffitto, condizioni buone
- Scala* ---
- Ascensore* ----
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: materiale: alluminio , protezione: tipologia vetro doppio antisfondamento- condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: anta singola- materiale: legno buona fattura. Condizioni: buone
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: listoni in ceramica effetto legno- condizioni: buone. .
- Pareti interne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, con riporti in cartongesso- condizioni: buone
- Impianti:*
- Elettrico:* tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: buone, conformità: a norma.
- Fognatura:* Allacciato alla rete comunale
- Idrico:* Allacciato alla rete comunale. condizioni: buone, conformità: a norma
- Termico:* Riscaldamento e raffrescamento: Impianto di climatizzazione- condizioni: buone.
- Altri impianti* Antincendio e di allarme
- Caratteristiche della zona:* Centralissima, qualificata con edilizia residenziale per i piani elevati e commerciale per i piani terra.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze



CARATTERISTICHE IMMOBILI
MAGAZZINO-DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO F. 69 PART. 846 SUB 10

Fondazioni tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

Strutture verticali: materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
Solai tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura tipologia: solaio, condizioni sufficienti

Scala tipologia: a due rampe materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente, condizioni: allo stato grezzo

Ascensore -----

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: materiale: ferro protezione: ----- condizioni: medie.
Infissi interni: tipologia: anta singola materiale: legno Condizioni: medie

Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: ceramica. condizioni: medie.
Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: medie

Impianti:

Elettrico: tipologia: del tipo a tubi esterni, condizioni: medie, conformità: ----
Fognatura: Allacciato alla rete comunale
Idrico: Allacciato alla rete comunale. condizioni: medie, conformità: ----
Termico: -----

Altri impianti -----

Caratteristiche della zona: Centralissima, qualificata con edilizia residenziale per i piani elevati e commerciale per i piani terra.

Servizi zona: Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A.1) E' censito al foglio n. **69 part.846 sub 13**, Categoria C/1, classe 5, Consistenza 253,00 superf. catast. totale mq. 290,00 Rendita € 6036,66 piano T via Augello nn. 12-14 con dati derivanti da variazione del 01/07/2009 Pratica n.AG0215163 in atti dal 01/07/2009 FRF, VTO, VSI (n.11242.1/2009). L'odierno subalterno, scaturito a seguito di tale pratica, deriva dai subalterni, oggi soppressi n. 1-7- 9 e 11.(ultimo subalterno predecessore fino al 10/04/2012).

Si rileva che il cespite ha subito variazione della destinazione del 10/04/2012 Pratica n. AG0104483 in atti dal 10/04/2012 C/2-C/1 (n5459.1/2012) e variazione nel classamento del 31/01/2013 pratica n. AG0017426 in atti dal 31/01/2013 variazione nel classamento (N. 2475.1/2013). (vedi visura catastale storica in ALL.1.)

L'immobile ed i subalterni predecessori risultano intestati da oltre il ventennio a [REDACTED] in proprietà per 500/1000 ed [REDACTED] in proprietà per 500/1000 a seguito di atto pubblico del 15/12/1972 in Notaio [REDACTED] - Sede Canicattì (AG) Repertorio n. 23278 Rep. Conservatoria dei RR.II. e di atto del 16.12.1993 in notai [REDACTED] da Canicattì Rep. 25030.

A.2) E' censito al foglio n. **69 part.846 sub 10**, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 403,00 superf. catast. totale mq. 416,00 Rendita € 1.602,62 piano T-S1 via Piave 116-122 con dati derivanti da variazione del 01/07/2009 Pratica n AG0215163 in atti dal 01/07/2009 FRF, VTO, VSI (n.11242.1/2009). L'odierno subalterno, scaturito a seguito di tale pratica, deriva dai subalterni, oggi soppressi n. 1-7 e 9.

Si rileva che il cespite ha subito variazione nel classamento del 17/09/2009 pratica n. AG0287473 in atti dal 17/09/2009 variazione nel classamento (N. 17078.1/2009). (vedi visura catastale storica in ALL.2.)

L'immobile ed i subalterni predecessori risultano intestati da oltre il ventennio [REDACTED] in proprietà per 500/1000 ed [REDACTED] in proprietà per 500/1000 a seguito di atto pubblico del 15/12/1972 in Notaio [REDACTED] Sede Canicattì (AG) Repertorio n. 23278 Rep. Conservatoria dei RR.II. e di atto del 16.12.1993 in notai [REDACTED] da Canicattì Rep. 25030.

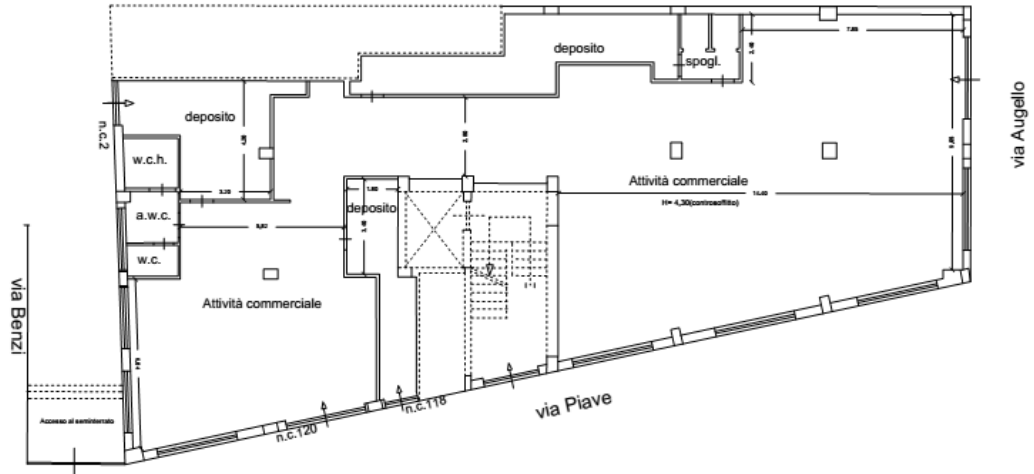
SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

- CHE IN RELAZIONE AI DUE LOCALI CENSITI AI SUBALTERNI N. 10 E 13 NON SONO PRESENTI **DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3/1 E 3/2), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 9 e 10 E SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO



A.1) ATTIVITA' COMMERCIALE A PIANO TERRA PART. 846 SUB 13

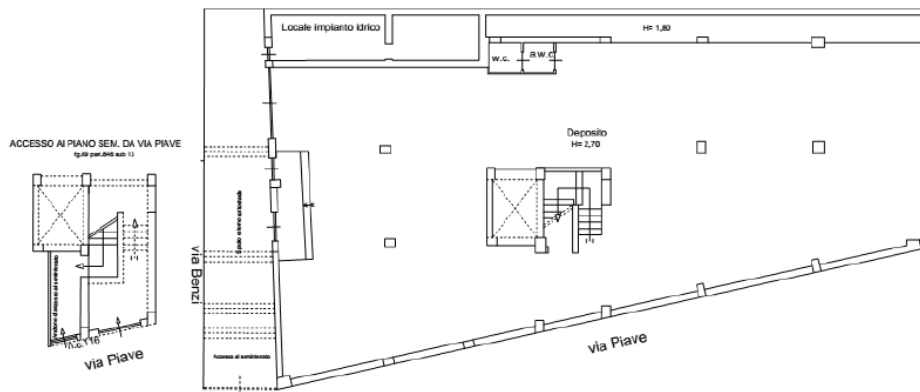
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



N.B. nessuna difformità

A.2) MAGAZZINO/DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO PART. 846 SUB 10

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



N.B. Nessuna difformità

Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso dei proprietari [REDACTED] entrambi eseguiti.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **locale commerciale posto al piano terra e di un magazzino-deposito al piano seminterrato** facente parte di un fabbricato sito in Canicattì tra la via Augello e la Via Piave.

L'attività commerciale al piano terra, con accesso principale dalla via Augello, è un locale costituito da un grande vano oltre depositi e servizi e risulta ottimamente rifinito e pronto all'uso per il quale è destinato mentre il magazzino-deposito al piano seminterrato, avente accesso dalla via Piave e dal cortile di via Benzi, da utilizzare prevalentemente come utile accessorio dell'attività commerciale a piano terra, è anch'esso costituito da un grande unico vano e risulta mediamente rifinito e in condizioni manutentive medie.

Il locale al piano terra **A1)** ed al piano seminterrato **A2)** confina a Nord-Est con la via Augello, a Sud Ovest con la Via Benzi, a Sud-Est con la via Piave ed a Nord-Ovest con area di distanziamento di altro fabbricato.

Sono censiti in catasto del Comune di Canicattì al foglio **n. 69 part.846 sub 13**, Categoria C/1, classe 5, Consistenza 253,00 superf. catast. totale mq. 290,00 Rendita € 6036,66 piano T via Augello nn. 12-14 ed alla **part. 846 sub 10**, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 403,00 superf. catast. totale mq. 416,00 Rendita € 1602,62 piano T-S1 via Piave nn. 116-122.

Lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali.

L'immobile è stato realizzato con N.O. per esecuzione lavori edili n° 27/70 – A.E. n° 40/08- DIA n° 18/08- Autorizzazione n° 76/2012 ed è dotato per il piano terra di Certificato di Agibilità n° 129/2012. La superficie vendibile complessiva lorda del piano terra è pari a **mq. 325,00** quella del piano seminterrato è **pari a mq. 436,00**.

PREZZO BASE LOTTO UNICO

€ 636.588,00



6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in Agrigento depositato dal creditore precedente si evince:

- L'immobile oggetto di pignoramento, si appartiene a [REDACTED] in proprietà per 500/1000 e [REDACTED] in proprietà per 500/1000 per averli ricevuti in forza dei seguenti titoli:

- a) La [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà mediante l'atto di compravendita del 15.12.1972 in Notaio [REDACTED] - Sede Canicatti (AG) Repertorio n. 23278 Rep. Conservatoria dei RR.II. da potere di [REDACTED] (v. nota di trascrizione prodotta dallo scrivente in all. 11).
- b) Il sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà mediante l'atto di compravendita del 16.12.1993 in Notaio [REDACTED] Sede Canicatti (AG) Repertorio n. 25030 Rep. Conservatoria dei RR.II. trascritto l' 11.01.1994 ai nn. 525/464 da potere di [REDACTED] (v. nota di trascrizione prodotta dallo scrivente in all. 12)

N.B. Si rileva che nella citata certificazione notarile agli atti (cespiti 10-11 pag. 6 – storia del dominio) è riportata, erroneamente, la proprietà dell'intero al signor Rampello Vincenzo.

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 - 2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: -----
 - 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 - 4) Pesì o limitazioni d'uso: **Nessuno**
 - 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuno**



B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in Agrigento depositato dal creditore precedente si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13.02.2020 Tribunale di Agrigento repertorio n. 110/2020 iscritta il 08.03.2021 ai nn. 4624/267 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 620.000,00 ed un capitale di € 613.650, 67 che grava sull'immobile oggetto del presente lotto e su altri.

2) Trascrizioni:

- **Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.05.2021 Tribunale di Agrigento**, repertorio n. 1045/2021, trascritto il 09.06.2021 ai nn. 9837/8540 a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] che grava sull'immobile oggetto del presente lotto e su altri.

3) Difformità urbanistico edilizie:

Non sono presenti, in relazione al cespite in questione difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente)

4) Difformità catastali:

In relazione al cespite in questione non sono presenti difformità catastali
Costi previsti per regolarizzazione -----

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:
I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE
I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti.
Si è riscontrato che:

1) Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato giusto rilascio di Nulla Osta Edilizio pratica n. **27/1970**.

2) In data 07.03.2008 con pratica Edilizia n. 25/08 prot. n. 12484 veniva presentata al Comune di Canicattì richiesta di Autorizzazione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni per la diversa distribuzione interna ed il cambio di destinazione d'uso integrata con istanza del 09.06.2008 con la quale si chiedeva anche il frazionamento di parte di superficie del locale non comunicante con il cespite oggetto di cambio di destinazione d'uso e la superficie limitrofa all'androne dello stabile e destinata all'accesso al piano cantinato. Tale istanza, otteneva la relativa Autorizzazione Edilizia n. **40/2008** del 05/08/2008 (v. all.13).



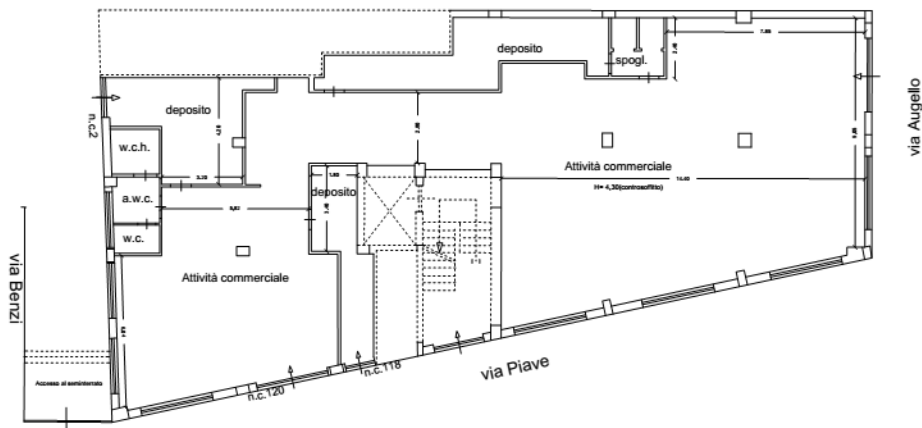
3) Successivamente venivano presentate al Comune di Canicattì una pratica DIA che assumeva il n° 18/08 e veniva rilasciata una autorizzazione edilizia n° 76/2012-

4) In data 27.07.2012 con certificato N. 129/12 (vedi all. n° 14) veniva rilasciata l'agibilità relativa al locale commerciale a Piano terra in Catasto censito al foglio 69 particella 846 sub.13 ed alla stessa allegati gli elaborati grafici (vedi all. 15)

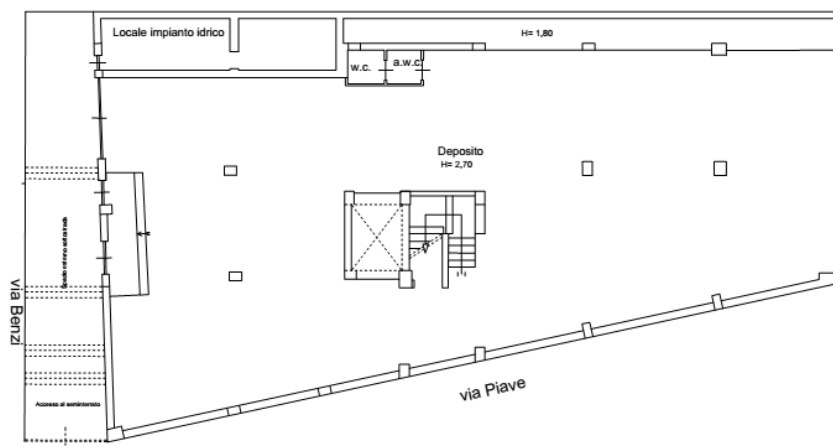
Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati tecnici ed amministrativi visionati ed in particolare degli elaborati grafici relativi al piano terra allegati all' agibilità ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- Non risultano difformità interne in relazione al locale al piano commerciale a piano terra come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 16 sotto riportata in formato ridotto, né difformità al piano cantinato come da planimetria in all. 17 e sotto riportata in formato ridotto.

**A-1) LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA f. 69 PART. N. 846 SUB 13
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CONFORME RISPETTO AGLI ELABORATI GRAFICI
ALLEGATI ALL' AGIBILITA' N°129/2012.**



**A-2) MAGAZZINO- DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO F. 69 PART. N. 846 SUB 10
PLANIMETRIA STATO DI FATTO**



Giudice Dr. Matteo DE NES
Perito: Ing. Saverio MONCADO



11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2000,00
 - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
 - Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----
- Eventuali cause in corso: -----
Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili e perizie di stima.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-1) **Locale commerciale a piano terra F.69 part 846 sub 13**

Destinazione commerciale	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf.
Attività commerciale	mq	325,00	1	325,00
Superficie vendibile				325,00

A-2) **Magazzino a piano seminterrato F.69 part 846 sub 10**

Destinazione commerciale	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf.
Magazzino	mq	436,00	1	436,00
Superficie vendibile				436,00



12.4 Valutazione immobile A Lotto N° 2*Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)***A-1) Locale commerciale a piano terra F.69 part 846 sub 13****A-2) Magazzino a piano seminterrato F.69 part 846 sub 10**

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle Entrate**, (Anno 2022 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 18). Lo stesso propone per la zona indicata con codice B1 con tipologia edilizia prevalente abitazioni civili con "destinazione commerciale":

- per tipologie edilizie "negozi" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 950,00 e 1.400,00. Tenuto conto della posizione centrale, delle rifiniture ottime, dello stato conservativo e manutentivo ottimo si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore massimo tra quelli riportati aumentato del 20% e cioè pari ad **€/mq 1680,00**.

- per tipologie edilizie "magazzini" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 370,00 e 550,00. Tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo medio e che l'immobile risulta su tre lati interamente interrato si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore minimo tra quelli riportati e cioè pari ad **€/mq 370,00**

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Locale commerciale part 846 sub 13	mq 325,00	€/mq 1680,00	€ 546.000,00
Magazzino part 846 sub 10	mq 436,00	€/mq 370,00	€ 161.320,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 707.320,00
- Riduzione del valore			
Per assenza di garanzia da vizi occulti			
Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata			
Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato		€	70.732,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica		€	-----
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale		€	-----
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI		€	70.732,00
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni			€ 636.588,00
Nello stato di fatto in cui si trova			

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 636.588,00

L'esperto estimatore
Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura storica fg 69 part. 846 sub 13;
- 2) Visura storica fg 69 part 846 sub 10;
- 3.1) Planimetria catastale foglio 69 particella 846 sub 13;
- 3.2) Planimetria catastale foglio 69 particella 846 sub 10;
- 4) Ortofoto;
- 5) Stralcio mappa catastale;
- 6) Planimetria stato di fatto piano terra scala 1-200 redatta dal sottoscritto;
- 7) Attestato di prestazione energetica sub 13 del 01/05/2023 ;
- 8) Planimetria stato di fatto piano seminterrato scala 1-200 redatta dal sottoscritto;
- 9) Planimetria raffronto pianoterra con catastale;
- 10) Planimetria raffronto piano seminterrato con catastale;
- 11) Nota di trascrizione del 15 Dicembre 1972;
- 12) Nota di trascrizione atto di compravendita del 16 Dicembre 1993;
- 13) Autorizzazione edilizia n° 40-08;
- 14) Certificato di agibilità n° 129-12;
- 15) Elaborati grafici allegati all'agibilità;
- 16) Planimetria raffronto piano terra con grafici allegati all'agibilità;
- 17) Planimetria di raffronto piano seminterrato;
- 18) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 19) Documentazione fotografica.

