



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Beatrice Ragusa

CUSTODE:
Alessandro Saito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paolo Licata

CF: LCTPLA64E22F839S
con studio in AGRIGENTO (AG) Via Pietro Nenni, 38
telefono: 000000000000
email: studiolicata@alice.it
PEC: paolo.licata@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
153/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANICATTI' Via L'Aquila 6, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova all'interno di uno stabile condominiale sito in Canicattì (AG) nella via L'Aquila, civico 6, piano primo. Lo stabile, realizzato tra il 2002 e il 2008 ha struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato ed è costituito da tre elevazioni. L'appartamento occupa la prima elevazione, sul lato sinistro salendo la scala condominiale e si sviluppa su un unico livello. La superficie catastale è di mq 135, incluse le aree scoperte, mentre la superficie catastale escluse le aree scoperte rimane di mq. 131.

La superficie netta è mq. 105,59 **si arrotonda a mq. 106,00**, mentre **la superficie commerciale** di mq. 133,86, inclusi i balconi calcolati al 25% della superficie netta, che **si arrotonda a mq. 134,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà del debitore, in regime di separazione di beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala C, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1650 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: via L'Aquila, 2 - scala C , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/11/2009 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 73519 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 24334.1/2009 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 11/12/2009
Coerenze: Nord: Via L'Aquila Est: vicolo privato Sud: proprietà Lauricella Ovest: scala condominiale

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

B **box singolo** a CANICATTI' Via L'Aquila 6, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un piccolo box auto sito in Canicattì via Perugia 2 con superficie netta di mq. 17,82 con altezza interna di mt. 2,46 avente un unico accesso tramite saracinesca (delle dimensioni di ml.2,65 con un'altezza di mt.2,04). Il box si presenta con struttura isolata dall'edificio condominiale attiguo, ma contiguo ad altro box (in catasto al F45 part 1650 sub 4), presenta una copertura a tetto piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,46. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1650 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PERUGIA n. 2, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/11/2009 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 73519 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 24334.1/2009 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 11/12/2009



Coerenze: Nord: terrapieno Est: parcheggio condominiale edificio corpo A Sud: parcheggio condominiale edificio corpo A Ovest: magazzino F45 part 1650 sub 4

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.402,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.402,00
Data della valutazione:	09/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili, costituiti da appartamento sitoa in Canicattì via L'Aquila civico 6 e il box sito in via Perugia 2 sono occupati dal Debitore con la propria famiglia.

Il Debitore risiede con la propria famiglia nell'appartamento in esecuzione sito in Canicattì via L'Aquila 6 ed è in regime di separazione dei beni con il coniuge, così come riportato nella visura catastale e dichiarato al momento del sopralluogo avvenuto il 25 marzo 2024.

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:*

atto di asservimento dell'area identificata al foglio 45 particella 1863 della superficie di 273, stipulato il 13/06/2013 a firma di notaio P. Trento ai nn. ep. 31383 racc. n. 10449 di repertorio, registrato il 10/07/2013 a Canicatt' (AG) ai nn. 1586, trascritto il 10/07/2013 a Agrigento ai nn. 12998-10679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI AREE IN ESECUZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI CANICATTI'.

La formalità è riferita solamente a L'atto non riguarda i due immobili in esecuzione (appartamento e



box) ma le aree esterne all'edificio e al box, oggetto di urbanizzazione primaria.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2009 a firma di notaio A. Pecoraro in Canicattì ai nn. Rep. 73519 Racc. 25764 di repertorio, registrata il 10/12/2009 a Canicattì (AG) ai nn. 3677, iscritta il 11/12/2009 a Agrigento ai nn. 30911-24334 - presentazione n.53, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di assegnazione a soci da parte di società cooperativa ed accollo di quote di mutui.

Importo ipoteca: 136.012,55.

Importo capitale: 88.018,28.

La formalità è riferita solamente a appartamento foglio 45 part 1650 sub 41 via L'Aquila piano primo, e box foglio 45 part 1650 sub 5 via Perugia piano terra.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/10/2005 a firma di notaio A. Pecoraro in Canicattì (AG) ai nn. Rep. 65990 - Racc. 21316 di repertorio, registrata il 03/11/2005 a Canicattì (AG) ai nn. 1873, iscritta il 04/11/2005 a Agrigento ai nn. 28861/7867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo ai sensi della L.R. siciliana n. 79 del 20.12.1975.

Importo ipoteca: 2.161.296,00.

Importo capitale: 1.440.864,00.

Durata ipoteca: venti anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto di terreno edificabile sito in Canicattì in contrada Folche della superficie catastale di mq. 2.104, al foglio 45, partt. 1253, 1257, 1258, 1268, 1267, 1254, 1494, 1496..

Il contratto di mutuo e la conseguente ipoteca sono stati richiesti dalla soc. cooperativa Primavera per l'edificazione dell'immobile condominiale pluripiano di cui l'appartamento è parte. L'ipoteca è confluita, frazionata, nell'atto di "assegnazione di alloggi a soci da parte di società cooperativa ed accollo di mutuo del 12.11.2009 Rep. 73519 - Racc. 25764.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 12/03/2009 a firma di notaio A. Pecoraro in Canicattì (AG) ai nn. Rep.72575 - Racc. 25046 di repertorio, registrata il 24/03/2009 a Canicattì (AG) ai nn. 826, iscritta il 25/03/2009 a Agrigento ai nn. 7903/857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo ai sensi della L.R. siciliana n. 79 del 20.12.1975 e 30.05.1984 n. 37.

Importo ipoteca: 286.929,98.

Importo capitale: 143.464,99.

Durata ipoteca: venti anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto di terreno edificabile sito in Canicattì in contrada Folche della superficie catastale di mq. 2.104, al foglio 45, partt. 1253, 1257, 1258, 1268, 1267, 1254, 1494, 1496..

Il contratto di mutuo e la conseguente ipoteca sono stati richiesti dalla soc. cooperativa Primavera per l'edificazione dell'immobile condominiale pluripiano di cui l'appartamento è parte. Il mutuo è integrativo della spesa sostenuta per il programma costruttivo e dunque al precedente di €1.440.864,00, rogato dallo stesso notaio A. Pecoraro in data 27.10.2005 Rep. n. 65990, reg. a Canicattì il 3.11.2005 al n. 1873 e iscritto ad Agrigento il 4 novembre 2005 ai nn. 28861/7867.



L'ipoteca è confluita, frazionata, nell'atto di "assegnazione di alloggi a soci da parte di società cooperativa ed accollo di mutuo del 12.11.2009 Rep. 73519 - Racc. 25764.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 12/03/2009 a firma di notaio A. Pecoraro in Canicattì (AG) ai nn. Rep.72575 - Racc. 25046 di repertorio, registrata il 24/03/2009 a Canicattì (AG) ai nn. 826, iscritta il 25/03/2009 a Agrigento ai nn. 7903/857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo ai sensi della L.R. siciliana n. 79 del 20.12.1975 e 30.05.1984 n. 37.

Importo ipoteca: 286.929,98.

Importo capitale: 143.464,99.

Durata ipoteca: venti anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto di terreno edificabile sito in Canicattì in contrada Folche della superficie catastale di mq. 2.104, al foglio 45, partt. 1253, 1257, 1258, 1268, 1267, 1254, 1494, 1496..

Il contratto di mutuo e la conseguente ipoteca sono stati richiesti dalla soc. cooperativa Primavera per l'edificazione dell'immobile condominiale pluripiano di cui l'appartamento è parte. Il mutuo è integrativo ad altro di €1.440.864,00 rogato dallo stesso notaio A. Pecoraro in data 27.10.2005 Rep. n. 65990, reg. a Canicattì il 3.11.2005 al n. 1873 e iscritto ad Agrigento il 4 novembre 2005 ai nn. 28861/7867. L'ipoteca è confluita, frazionata, nell'atto di "assegnazione di alloggi a soci da parte di società cooperativa ed accollo di mutuo del 12.11.2009 Rep. 73519 - Racc. 25764.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/09/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. Rep. 1854 di repertorio, trascritta il 24/10/2023 a Agrigento ai nn. reg. part. 17671 - Reg. Gen. 21355 presentazione n. 88, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento interessa l'appartamento e il box.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 360,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non è stato nominato un amministratore condominiale, le spese condominiali sono gestite dai singoli condomini in reciproco concorso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in separazione di beni, in forza di Ratifica assegnazione n. 18 alloggi - Proprietà divisa (dal 22/06/2009).



Si tratta di atto della Regione siciliana, assessorato cooperazione commercio artigianato e pesca, con il quale si Ratifica l'assegnazione n. 18 alloggi con Proprietà divisa, già determinata con verbale del consiglio di amministrazione del 16.01.2009 della "Primavera soc. coop A.R.L.", e dunque gli immobili in esecuzione. L'atto di ratifica in epigrafe, il verbale n.99 del 3.09.2009 della cooperativa e il verbale n.95 della stessa cooperativa, sono allegati all'"Atto di assegnazione di alloggi a soci da parte di società cooperativa" rogato il 12.11.2009 dal notaio A. Pecoraro.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 - in separazione dei beni, in forza di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI A SOCI DA PARTE DI SOCIETA' COOPERATIVA ED ACCOLLO DI MUTUO (dal 12/11/2009), con atto stipulato il 12/11/2009 a firma di notaio A. Pecoraro, notaio in Canicattì ai nn. Rep. 73519 - Racc. 25764 di repertorio, registrato il 10/12/2009 a Canicattì)AG) ai nn. 3677, trascritto il 11/12/2009 a Agrigento ai nn. 30911-24334 - presentazione n.53.

Con l'atto di assegnazione di alloggi a soci da parte di società cooperativa ed accollo di quote di mutui la soc. cooperativa "Primavera a.r.l." assegnava, tra gli altri soci, all'esecutato, la quota di 1000/1000 in separazione di beni, "porzione di immobili sito in Canicattì via L'Aquila e Perugia": a) "appartamento di tipo economico-popolare, posto al piano primo, composto da sei virgola cinque vani, confinante con vano scala condominiale, area libera condominiale da più lati", riportato in catasto urbano nel Comune di Canicattì al "Foglio 45 mappale 1650 sub 41 via L'Aquila, piano 1, categoria A/2 classe 3 vani 6,5 rendita catastale €486,76". b) "Vano box al piano terra, della consistenza catastale di mq. 18, confinante con area libera condominiale, Saviano Sonia, parcheggio". In catasto urbano riportato nel Comune di Canicattì "foglio 45 mappale 1650 sub 5 via Perugia, piano T categoria C/6 classe 2 consistenza mq 18 rendita catastale euro 97,61".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI AREE IN ESECUZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI CANICATTI' (dal 13/06/2013), con atto stipulato il 13/06/2013 a firma di notaio P. Trento, notaio in Canicattì ai nn. Rep. 31383 e Racc. 10449 di repertorio, registrato il 10/07/2013 a Canicattì (AG) ai nn. 1586, trascritto il 10/07/2013 a Agrigento ai nn. 12998 - 10676 - presentazione n. 103.

Il titolo è riferito solamente a L'atto non riguarda i due immobili in esecuzione (appartamento e box) ma le aree esterne all'edificio condominiale e al box, oggetto di urbanizzazione primaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO (dal 09/04/2002 fino al 12/04/2009), con atto stipulato il 09/04/2002 a firma di Notaio A. Pecoraro - Cancattì ai nn. Rep. n.53601 - Racc. n. 17562 di repertorio, registrato il 12/04/2002 a Canicattì (AG) ai nn. 473, trascritto il 04/05/2002 a Agrigento ai nn. 7765-6912.

Si tratta di un atto di compravendita del terreno di edificazione dell'immobile pluripiano di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è parte. La Società Bella Costruzioni s.r.l. vende alla società cooperativa "Primavera a.r.l.", che edificherà l'immobile, un lotto di terreno sito in Canicattì (AG) contrada Casino Folche esteso mq. 2.104., in catasto al foglio 45 partt. 1253, 1257, 1258, 1268, 1267, 1254, 1494, 1496. La Società "Bella Costruzioni s.r.l." a sua volta aveva ricevuto il terreno con atto del undici gennaio 2001 ai rogiti del notaio A. Pecoraro registrato al n. 145, rep. 49.168.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/100, in forza di Convenzione edilizia (dal 17/09/2002), con atto stipulato il 17/09/2002 a firma di notaio A. Pecoraro ai nn. Rep. 55208- Racc. 17992 di repertorio, registrato il 18/09/2002 a Canicattì (AG) ai nn. 772, trascritto il 02/10/2002 a Agrigento ai nn. 17990-15865.

Trattasi della stipula dell'ATTO DI CONVENZIONE tra la coc. coop. Primavera a.r.l. (rappresentata



dal presidente della società, sig. Messina Giuseppe nato a Canicattì il 18.05.1969) e il Comune di Canicattì (rappresentato dal rag. Augello vito nato a Canicattì il 19.07.1942, dirigente del settore affari generali dello stesso Comune) per la costruzione di n. 18 alloggi edilizi. La società cooperativa "Primavera" è stata costituita con atto ai rogiti del notaio A. Ferraro, in Canicattì il 11.06.1987 ed iscritta al tribunale di Agrigento il 17/07/1987 al n.5042 del R.S. La società Primavera ha presentato istanza al Comune di Canicattì istanza per la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà n. 18 alloggi sociali, in via L'Aquila e via Perugia (progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di Canicattì in data 05.02.2002 verb. n.°820).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area edificabile è stata saturata. pertanto non è suscettibile di ulteriori possibilità edificatorie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. n. **83 del 17.10.2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n.°18 (diciotto) alloggi sociali e relativi box auto., presentata il 10/08/2001 con il n. 103 anno 2001 di protocollo, rilasciata il 17/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trascrizione all'Ufficio del Territorio il 08.11.2002 ai nn. 20492-17991. L'abitabilità/agibilità NON è stata rilasciata.

Dichiarazione di Inizio Attività N. **0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.°83/2002 relativa esclusivamente alle modifiche distributive interne agli appartamenti., presentata il 06/02/2008 con il n. prot. 6677 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Convenzione edilizia per la costruzione di immobili N. **0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n.°18 (diciotto) alloggi sociali e relativi box auto., presentata il 17/09/2002 con il n. Rep. n. 55208 - Racc. n. 17993 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a All'intero complesso edilizio di cui l'immobile del debitore è parte.. Registrato a Canicattì il 18.09.2002 al n. 772.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale del 5 e 6 luglio 2002 n.41 approvata don D.D. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente- Dip. Urbanistica n. 259 del 15.03.2006, l'immobile ricade in zona B3 (Aree urbane da completare). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. "Piano paesaggistico degli Ambiti 2,3,5,6,10,11,15 della Provincia di Agrigento. . Attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì con Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 10 giugno 2024 (CDU n.110/2024). Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dall'esperto incaricato dal Giudice.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pianta catastale è indicato il vano sud posto a destra della porta di ingresso come W.C. mentre in realtà alla data attuale si trova sul lato nord a ridosso delle cucine. Sul lato orientale della camera da letto matrimoniale è stata ricavata una cabina armadio. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento foglio 45 particella 1650 sub 41 - piano primo via L'Aquila 6 Canicattì..

Tale differenze di destinazione di ambienti, non incidenti sulla superficie complessiva dell'appartamento e sui volumi, si ritiene siano state effettuate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 9 della legge 16 giugno 1927, n. 1766 - Art.80 R.G. 26.02.1928, n. 332 -Artt. 1 e 2 L.R.S. 3 marzo 2009, n. 1.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CANICATTI' VIA L'AQUILA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANICATTI' Via L'Aquila 6, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova all'interno di uno stabile condominiale sito in Canicattì (AG) nella via L'Aquila, civico 6, piano primo. Lo stabile, realizzato tra il 2002 e il 2008 ha struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato ed è costituito da tre elevazioni. L'appartamento occupa la prima elevazione, sul lato sinistro salendo la scala condominiale e si sviluppa su un unico livello. La superficie catastale è di mq 135, incluse le aree scoperte, mentre la superficie catastale escluse le aree scoperte rimane di mq. 131.

La superficie netta è mq. 105,59 **si arrotonda a mq. 106,00**, mentre **la superficie commerciale** di mq. 133,86, inclusi i balconi calcolati al 25% della superficie netta, che **si arrotonda a mq. 134,00**, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà del debitore, in regime di separazione di beni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala C, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1650 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: via L'Aquila, 2 - scala C , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/11/2009 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 73519 -



ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 24334.1/2009 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 11/12/2009
Coerenze: Nord: Via L'Aquila Est: vicolo privato Sud: proprietà Lauricella Ovest: scala condominiale

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



Ingresso soggiorno



Corridoio



Cucina



W.C.





Bagno



Camera matrimoniale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna..



Aerofotogrammetria via L'Aquila 6 e garage via Perugia 2

SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
cinema
palestra
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1500 metri
ferrovia distante 500 metri
tangenziale distante 1500 metri
aeroporto distante km 135
porto distante Km 154



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'appartamento attraverso l'androne e la scala condominiale, tramite porta blindata che apre direttamente sull'ingresso soggiorno con balcone che si affaccia sulla via L'Aquila. Dall'ingresso si accede alla camera studio che si affaccia all'interno di un pozzo luce. Attraverso una seconda porta si accede al corridoio dove si articolano (in senso orario) la cucina, dalla quale si accede allo stesso balcone dell'ingresso-soggiorno, un bagno con porta-finestra che consente il passaggio allo stesso balcone nord, la camera da letto matrimoniale (con cabina armadio) dalla quale si accede al balcone sud, una seconda camera da letto che consente il passaggio allo stesso balcone sud, un ripostiglio, un w.c.-lavanderia che si affaccia nello stesso pozzo luce sul quale si affaccia la camera studio.

I muri divisorii interni sono in forati, squadriati con cemento ed ingessati. La copertura dell'edificio di cui l'appartamento è parte ha tetto piano con lastrico solare. L'appartamento ha una dotazione di circa 5.000 litri, per la presenza di una cisterna idrica.

La pavimentazione è in parquet di legno con esclusione della cucina, del w.c.-lavanderia e parzialmente del bagno.

Le aperture esterne presentano un imbottito in lamiera zincata, infisso apribile in alluminio preverniciato con vetrocamera, tapparelle oscuranti. Le porte sono tamburate in legno del tipo laccato. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia.

E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e termosifoni, privi di certificazione e di catastazione termica.

L'altezza interna netta è di mt. 2,70. L'immobile non possiede certificazione di abitabilità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: con avvolgibile realizzati in Imbotti metallici, ante in alluminio preverniciato con vetrocamera, avvolgibili in PVC. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: realizzati in Legno tamburato laccato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in Muratura a camera d'aria con coibentazione in No , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato - ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: realizzato in Squadrato in cemento e gesso. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Presente il salvavita, ma non certificato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia conformità: Non è stata rintracciata la certificazione. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: caldaia autonoma con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



conformità: Non è stata rintracciata alcuna certificazione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Calcestruzzo di cemento armato.

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

nella media 



Ingresso stabile condominiale



Prospetto nord





Prospetto est

CLASSE ENERGETICA:



[154,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. L'APE è stata redatta ma non depositata poiché manca il libretto d'impianto della caldaia a gas. registrata in data 03/06/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale incluso il 50% dei muri perimetrali e del 100% dei tramezzi interni. La superficie coperta interna abitabile è stata considerata al 100%, mentre la superficie dei balconi è considerata al 25%	134,00	x	100 %	=	134,00



Prezzo Base d'Asta: 14.018,83 pari a: 154,05 Euro/mq

Distanza: 22.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 70/2019

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, piano secondo identificato in catasto fabbricati al Foglio 45 Part. 1650 sub 37, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 133., 1

Indirizzo: VIA L'AQUILA SNC Canicattì, AG

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.400,00 pari a 160,90 Euro/mq

Valore Ctu: 67.455,00 pari a: 507,18 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.460,00 pari a: 213,98 Euro/mq

Distanza: 42.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 145/2016

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione posto al primo piano, avente consistenza catastale di vani 3; Identificato al catasto fabbricati al foglio 56, particella 3046 (ex 548), sub 3, categoria A/3 (ex A/4), superficie lorda commerciale 97,81 mq., Classe energetica G (182,40 Kwh/m²*anno). L'immobile non risulta avere difformità urbanistiche e/o catastali, giusta perizia. Apertura buste alle ore 16:00, 1

Indirizzo: Viale Carlo Alberto n.111 Canicattì, AG

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.901,00 pari a 305,11 Euro/mq

Valore Ctu: 51.300,00 pari a: 523,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.475,00 pari a: 392,60 Euro/mq

Distanza: 311.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 218/2013

Descrizione: PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO SUPERFICIE 155 MQ., 1



Indirizzo: VIA NERVI 02 92024 Canicattì, AG
Superfici principali e secondarie: 155
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 129,03 Euro/mq
Valore Ctu: 82.343,75 pari a: 531,25 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 25.945,32 pari a: 167,39 Euro/mq
Distanza: 355.00 m
Numero Tentativi: 8

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. (20/08/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: Fascia/zona: Periferica/TOTI-BARONE LOMBARDO-LIBERTA`-TRIESTE-DE AMICIS-BORSI-NAZIONALE -C.ALBERTO- DIAZ. Valori per "Abitazioni civili" con stato conservativo "normale", relativi al secondo semestre 2023 (ultimo consultabile sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. I valori di mercato in €/mq sono riferiti alla "superficie Lorda".

sito internet immobiliare.it <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/canicatti/> (05/10/2024)

Valore minimo: 635,00

Valore massimo: 897,00

Note: Il valore di €/mq 681,00 è medio tra tutti gli immobili in vendita .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'appartamento è stata effettuata secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti, raffrontabili a quello in esame o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo, tenendo in considerazione l'ubicazione, la consistenza, l'età dell'edificio, la qualità, lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile. Tale metodo è ritenuto il più adatto all'immobile in esame ed alla realtà economica ed urbanistica della cittadina di Canicattì (Ag).

E' stata utilizzato, come unità di misura, il metro quadrato ed ai fini della stima è stata presa in considerazione la superficie commerciale secondo la norma UNI 10750:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni pari al 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici perimetrali NON di confine tra proprietà.

Più sopra sono state riportate le aggiudicazioni d'asta immobiliare del tribunale di Agrigento degli ultimi anni, relative ad immobili ricadenti nel quartiere sul quale insiste l'immobile in esecuzione. Tali aggiudicazioni sono state effettuate tra il 2022 e il 2023 dopo due, quattro o addirittura otto tentativi, pertanto il prezzo è stato ribassato con una grande percentuale di riduzione rispetto al prezzo di stima attribuito dai diversi esperti del Giudice. Pertanto i prezzi di aggiudicazione non si ritiene siano da utilizzare per la stima presente.

Tra le diverse informazioni e consultazioni è stato preso in esame il sito internet "immobiliare.it", che per il Comune di Canicattì riporta per gli immobili di civile abitazione, il mese di luglio 2024, una richiesta economica media di €/mq. 680,00, per immobili in Canicattì.

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate il valore delle vendite per appartamenti economici nel secondo semestre 2023, in zona D1 - periferia (specifica dell'immobile in esecuzione) è all'interno di una forbice di prezzo compresa tra €/mq.600,00 e €/mq 800 di superficie lorda. Pertanto si prende in esame il valore di €/mq. 720.

La valutazione con i valori dell'OMI è pari a: €/mq 720 X mq. 134,00= € 96.480,00

Nello stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare si riportano i valori medi degli affitti registrati nel



secondo semestre del 2023 nel Comune di Canicattì.

Tali valori sono compresi in una forbice tra €/mq. 1,60 e €/mq. 2,40 (considerando la superficie lorda).

Si sceglie il valore superiore di €/mq 2,40 da cui: €/mq. 2,40 X mq. 134,00 = €/mese 321,60 X 12 mesi= € 3.859,20 con un tasso di capitalizzazione del 4% il valore commerciale è di € 96.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,00 x 720,00 = **96.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Catastazione piccole variazioni planimetriche di opere interne.	-600,00
Produzione di libretto d'impianto termico della caldaia a gas.	-300,00
Riparazione di percolazione idrica	-800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.780,00**

BENI IN CANICATTI' VIA L'AQUILA 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CANICATTI' Via L'Aquila 6, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un piccolo box auto sito in Canicattì via Perugia 2 con superficie netta di mq. 17,82 con altezza interna di mt. 2,46 avente un unico accesso tramite saracinesca (delle dimensioni di ml.2,65 con un'altezza di mt.2,04). Il box si presenta con struttura isolata dall'edificio condominiale attiguo, ma contiguo ad altro box (in catasto al F45 part 1650 sub 4), presenta una copertura a tetto piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,46. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1650 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2,



consistenza 18 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PERUGIA n. 2, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/11/2009 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 73519 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 24334.1/2009 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 11/12/2009
Coerenze: Nord: terrapieno Est: parcheggio condominiale edificio corpo A Sud: parcheggio condominiale edificio corpo A Ovest: magazzino F45 part 1650 sub 4

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



Ingresso via Perugia



Esterno garage via Perugia 6



Interno garage via Perugia 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna..



Aerofotogrammetria via L'Aquila 6 e garage via Perugia 2

SERVIZI



supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1500 metri	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 500 metri	COLLEGAMENTI	
tangenziale distante 1500 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 135	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Km 154	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La saracinesca di accesso è provvista di motorizzazione con chiave.
L'interno del box è rifinito con tonachina e provvisto di un essenziale impianto elettrico sottotraccia.
Sul lato interno del tetto di copertura sono presenti alcune macchie da percolazioni idriche.
La superficie netta è di mq. 17,82, che si arrotonda a mq. 18,00.
La superficie lorda (commerciale) è di mq. 19,80, che si arrotonda a mq. 20,00.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> saracinesca realizzati in metallo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Squadrato in cemento con coibentazione in Nessuna , il rivestimento è realizzato in Manca l'intonaco di rivestimento esterno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Battuto cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in solaio di copertura latero-cementizio con coibentazione in Nessuna. Presenza di percolazioni idriche meteoriche, dovute ad una scarsa impermeabilizzazione della copertura.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





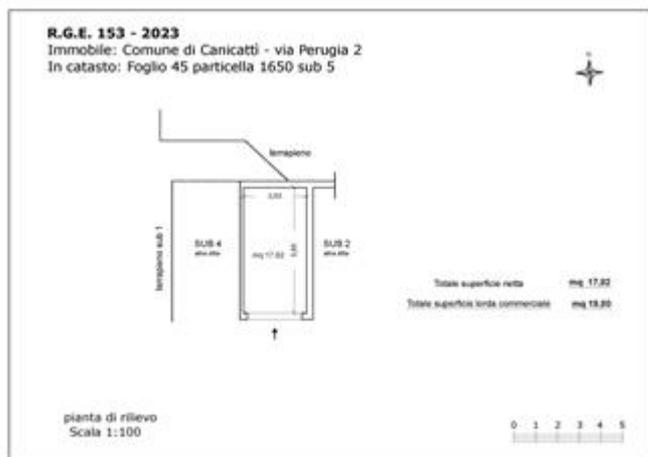
Interno garage via Perugia 6

CONSISTENZA:

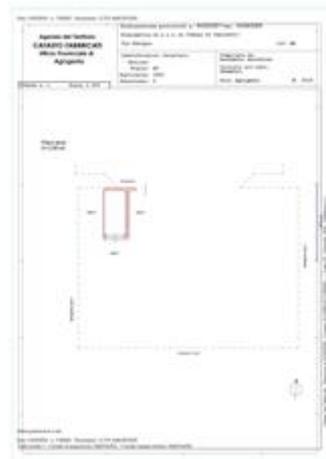
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale incluso il 50% dei muri perimetrali e di tramezzi interni. La superficie coperta interna agibile è stata considerata al 100%.	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



Pianta garage foglio 45 particella 1650 sub 5



Sovrapposizione pianta garage con il catastrale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (20/08/2024)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 510,00

Note: Fascia/zona: Periferica/TOTI-BARONE LOMBARDO-LIBERTA`-TRIESTE-DE AMICIS-BORSI-NAZIONALE -C.ALBERTO- DIAZ. Valori per "box" con stato conservativo "normale", relativi al secondo semestre 2023 (ultimo consultabile sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). I valori di mercato in €/mq sono riferiti alla "superficie Lorda".

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del box auto è stata effettuata secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti, raffrontabili a quello in esame o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo, tenendo in considerazione l'ubicazione, la consistenza, l'età dell'edificio, la qualità, lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile. Tale metodo è ritenuto il più adatto all'immobile in esame ed alla realtà economica ed urbanistica della cittadina di Canicattì (Ag).

E' stata utilizzato, come unità di misura, il metro quadrato ed ai fini della stima è stata presa in considerazione la superficie commerciale secondo la norma UNI 10750:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni pari al 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali NON di confine tra proprietà. Pertanto i muri perimetrali dei lati est e nord, di propria esclusiva pertinenza, sono stati considerati al 100%.

Si è tenuto in conto di due valori valor riportati dal sito dell'osservatorio del mercato immobiliari del catasto di Canicattì pari ad una forbice compresa tra € 350/mq ed € 520/mq.

Sono stati tenuti in considerazioni i costi di manutenzione necessari per riparare i degni dell'immobile. Pertanto queste ultime considerazioni orientano lo scrivente per una valutazione di €/mq460,00.

La superficie lorda (commerciale) è di mq. 19,80, che si arrotonda a mq. 20,00.

Pertanto $mq.20,00 \times \text{€}/mq.500 = \text{€} 9.600,00$.

Nello stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare si riportano i valori medi degli affitti registrati nel secondo semestre del 2023 nel Comune di Canicattì.

Tali valori sono compresi in una forbice tra €/mq. 1,50 e €/mq. 2,20 (considerando la superficie lorda).

Per la presenza di percolazioni idriche si sceglie il valore di €/mq 1,65 da cui: €/mq. 1,65 X mq. 20,00 = €/mese 33,00 X 12 mesi= € 396,00 con un tasso di capitalizzazione del 4% il valore commerciale è di € 9.900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 500,00 = **10.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Percolazioni idriche provenienti dal tetto di copertura	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti, raffrontabili a quello in esame o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo, tenendo in considerazione l'ubicazione, la consistenza, l'età dell'edificio, la qualità, lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile. Tale metodo è ritenuto il più adatto all'immobile in esame ed alla realtà economica ed urbanistica della cittadina di Canicattì (Ag) e del quartiere sul quale ricade.

E' stato utilizzata come unità di misura il metro quadrato ed ai fini della stima è stata presa in considerazione la superficie commerciale secondo la norma UNI 10750:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni pari al 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali NON di confine tra proprietà. Pertanto i muri perimetrali dei lati est, nord e sud, di propria esclusiva pertinenza, sono stati considerati al 100%;

- la superficie ponderata ad uso esclusivo del balcone al 30%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Canicattì, Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di canicattì (AG)

Si è tenuto in conto il valore di €/mq 520,00 relativo ad immobili in zona che presentano caratteristiche strutturali e di rifiniture simili, che ricadono in pubbliche vie carrabili, più facilmente raggiungibili con l'automobile. Tale valore è utilizzato anche dal libero mercato ed è diventato di riferimento per gli immobili ricadenti nel centro storico di Canicattì.

Sono stati tenuti in considerazioni i costi di manutenzione necessari per riparare i degradi dell'immobile. Pertanto queste ultime considerazioni orientano lo scrivente per una valutazione di €/mq 520,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì (AG), osservatori del mercato immobiliare Canicattì (AG), ed inoltre: Siti internet di vendita immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,00	0,00	94.780,00	94.780,00
B	box singolo	20,00	0,00	9.000,00	9.000,00



	103.780,00 €	103.780,00 €
--	--------------	--------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non presenta maggiori appetibilità in relazione ad una eventuale divisione del lotto unico (appartamento e box auto).

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 10.378,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.402,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.402,00**

data 09/10/2024

il tecnico incaricato
Paolo Licata

