

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 10/2023+231/2024+60/2025

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone

Creditore procedente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXX XXXX+ XXXXX XXXX

LOTTO 9

ELABORATO PERITALE

Cespite sito in Canicattì – via Carmelo Marchese Ragona n. 5
Appartamento rustico censito al Catasto Fabbricato
al foglio 71 mappale 555 subalterno 9 piano terzo

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



Sommario

1.	Premessa.....	3
2.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
3.	STATO DI POSSESSO.....	6
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
5.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	6
6.	PRATICHE EDILIZIE.....	7
7.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	7
7.1	Conformità urbanistico edilizia.....	7
7.2	Conformità catastale	8
	Successivamente al ripristino dei luoghi come indicato al punto 7.1 Conformità urbanistico edilizia, i luoghi saranno conformi alla documentazione catastale.....	9
8.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	9
9.	STORIA DEL BENE:	9
9.1	Attuali proprietari	9
9.2	Precedenti proprietari	10
9.3	Storia catastale.....	10
10.	DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A	10
11.	CRITERIO DI STIMA	11
11.1	Determinazione del valore unitario di mercato di immobili simili (Vf)	12
11.2	Calcolo della Superficie Commerciale (Sm)	12
11.3	Calcolo del Coefficiente di Merito (Ki).....	13
11.4	Valore più probabile di mercato immobile completo (Vf).....	13
11.5	Costi per il completamento (Cf).....	13
11.6	Applicazione di un margine teorico per l'operatore economico (Mf).....	13
11.7	Valore presunto di mercato dell'immobile	14



1. Premessa

Prima di procedere all'esame puntuale dei singoli lotti, il sottoscritto **Arch. Scopelliti Nicolò Salvatore**, in qualità di esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Vitalba Pipitone, per il procedimento R.G. n. 10/2023 + 231/2024 + 60/2025, ritiene opportuno fornire una descrizione generale dell'immobile condominiale di cui il bene fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento.

Il compendio immobiliare si trova nel Comune di Canicattì, in via Carmelo Marchese Ragona, ed è costituito da un edificio condominiale articolato su quattro piani fuori terra, comprendente nove unità immobiliari, che di fatto risultano distribuite in sette unità abitative indipendenti. L'intero edificio rientra nell'ambito del pignoramento oggetto del presente incarico, suddiviso in vari lotti al fine di aumentare appetibilità commerciale.

Il corpo di fabbrica è delimitato sul lato est dalla pubblica via Carmelo Marchese Ragona, mentre sui restanti lati è circondato da una corte scoperta condominiale, censita al Subalterno 1. Durante i sopralluoghi, si è potuto constatare che la corte risulta in parte recintata, per una superficie stimata di circa 306 m², con doppio accesso carrabile tramite cancelli metallici (posti sul lato nord e sul lato ovest). La porzione restante della corte, pari a circa 95 m², risulta invece priva di recinzione.

L'accesso alla parte recintata della corte avviene tramite i due cancelli sopra menzionati oppure, potenzialmente, dalle unità immobiliari poste al piano terra. Tuttavia, si segnala che, al momento del sopralluogo, non risultava possibile l'accesso alla corte dal vano scala condominiale, il quale risultava intercluso rispetto allo spazio esterno comune.

Durante i due sopralluoghi effettuati nei giorni 03/07/2025 e 30/07/2025, è stata riscontrata, all'interno della corte condominiale recintata (lato ovest del fabbricato), la presenza di cumuli di rifiuti speciali, sia pericolosi che non pericolosi, quali: condizionatori, caldaie, fan coil ed altri componenti impiantistici in evidente stato di disuso e abbandono.

Dal punto di vista dei confini, la corte condominiale risulta delimitata:

- a nord da un terreno agricolo/non edificato identificato in Particella 1144;
- a est da altro terreno agricolo (Particella 20);
- a sud da un lotto di terreno libero.

L'accesso carrabile e pedonale al condominio avviene da via Carmelo Marchese Ragona, una strada senza uscita, la quale si innesta nella principale arteria cittadina via Alcide De Gasperi. Si precisa che la strada presenta tratti asfaltati dotati di marciapiede e illuminazione pubblica; tuttavia, il tratto di circa 15 metri antecedente il fabbricato, nonché tutto il tratto immediatamente antistante l'immobile, risulta privo sia di pavimentazione stradale che di marciapiedi, con evidente degrado del suolo pubblico.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e lo stato di finitura dell'edificio, si evidenzia che il fabbricato si presenta privo di rifiniture esterne, con tamponamenti murari lasciati a vista, senza intonaco o rivestimento. Le parti comuni interne risultano in stato grezzo: non vi è alcuna pavimentazione, le pareti sono prive di intonaco, e l'impianto elettrico risulta assente o in fase di installazione.

All'interno dell'edificio è presente il vano ascensore, come riscontrato sia in loco sia sulla documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia, si precisa che lo stesso è privo di qualsiasi impianto o attrezzatura elettromeccanica, configurandosi come vano vuoto non funzionale.

Infine, si ritiene doveroso segnalare che, pur trattandosi di un fabbricato con struttura portante in cemento armato, durante i sopralluoghi il sottoscritto ha potuto osservare la presenza di lesioni verticali localizzate su alcuni tramezzi divisorii interni, rilevate su più livelli dell'edificio. Tali fenomeni, pur non risultando immediatamente riconducibili a problematiche strutturali gravi, richiedono opportuni approfondimenti tecnici da parte di professionisti abilitati, al fine di accertarne l'origine, la natura e l'evoluzione nel medio-lungo periodo.





**Appartamento rustico in Canicatti (Ag) via Carmelo Marchese Ragona n 5, piano terzo
Lotto 9**



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento rustico situato in Canicatti via Carmelo Marchese Ragona n 5, censito al Catasto Fabbricati al foglio 71 mappale 555 subalterno 9, categoria catastale F/4 (Unità in corso di definizione), piano terzo. Alla data del sopralluogo, l'unità si presentava priva di finiture interne ed era composta da due ambienti distinti, accessibili rispettivamente dal lato destro e dal lato sinistro del pianerottolo del corpo scala. Entrambi gli ambienti risultavano privi di tramezzature interne, impianti e finiture, ed erano dotati esclusivamente dei muri perimetrali esterni e delle tapparelle a protezione degli infissi. L'intera unità immobiliare occupa l'intero terzo piano dell'edificio e sviluppa una superficie lorda complessiva, comprensiva delle terrazze scoperte, pari a circa 481,74 m², con un'altezza interna media di circa 2,75 metri.



Intestati da visura catastale	Codice fiscale	Proprietà
Xxxxx xxxxnato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/2
Xxxxx xxxx nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/2

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
71	555	9		F/4				

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

residenziale a traffico locale con parcheggi (sufficiente).

asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

residenziale

autobus (1)





3. STATO DI POSSESSO

Il cespite oggetto del lotto non è utilizzato e in fase di sopralluogo non era delimitato da porta di ingresso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

1. *Trascrizione:*

Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/2009 ai nn. 21620/2739 a favore di XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede in Licata, contro Xxxxx xxxxnato a Canicatti il xx/xx/xx e Xxxxx xxxx nato a Canicatti il xx/xx/xx, sul bene facente parte del lotto e su altri beni

Importo ipoteca: € 1.000.000,00

Importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca giudiziale iscritta l'8/05/2025 ai nn. 9091/451 a favore di xxxxxxxxxx, con sede Catania, contro Xxxxx xxxxnato a Canicatti il xx/xx/xx e Xxxxx xxxx nato a Canicatti il xx/xx/xx, sul bene facente parte del lotto e su altri beni

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 34.270,00

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/11/2022 ai nn. 20626/1357 a favore di XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede Palermo, contro Xxxxx xxxxnato a Canicatti il xx/xx/xx, sui beni facente parte del lotto e su altri beni

Importo ipoteca: € 14.000,00

Importo capitale: € 6.051,44

2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede Palermo, contro Xxxxx xxxx nato a Canicatti il xx/xx/xx, trascritto in Agrigento in data 11/02/2025 ai nn. 2490/2107 sul bene facente parte del lotto e su altri beni

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di xxxxxx, con sede Catania, contro Xxxxx xxxx nato a Canicatti il xx/xx/xx, trascritto in Agrigento in data 16/04/2025 ai nn. 7126/6135 sul bene facente parte del lotto e su altri beni

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede Palermo, contro Xxxxx xxxxnato a Canicatti il xx/xx/xx, trascritto in Agrigento in data 24/03/2023 ai nn. 5741/4959 sul bene facente parte del lotto e su altri beni

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In riferimento all'immobile oggetto di valutazione, si precisa che lo stesso risulta un appartamento allo stato rustico senza alcuna rifinitura. Pertanto, in conformità a quanto disposto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2015, e più precisamente secondo quanto indicato al punto "g" dell'Appendice A – recante i "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)" – tale tipologia di immobile non è soggetta all'obbligo di redazione dell'APE.

6. PRATICHE EDILIZIE

In adempimento a quanto previsto nella nomina del sottoscritto quale esperto stimatore, è stata effettuata la verifica delle pratiche edilizie afferenti agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

A seguito di specifica richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicatti ha trasmesso, la documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per l'intervento edilizio in cui ricade il cespite oggetto del lotto in esame.

Dall'analisi degli atti trasmessi, risulta che per l'intero complesso edilizio, realizzato in via Carmelo Marchese Ragona, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **Concessione edilizia in sanatoria n 49/2018** del 25/05/2018, rilasciata a Xxxxx xxxx e Xxxxx xxxxx , riferita alle unità immobiliari censiti al foglio 71 particella 555 sub 7 (categoria catastale F/4 piano secondo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza;
- **Concessione edilizia in sanatoria n 50/2018** del 25/05/2018, rilasciata a Xxxxx xxxx e Xxxxx xxxxx , riferita alle unità immobiliari censiti al foglio 71 particella 555 sub 6 (categoria catastale F/4 piano Primo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza;
- **Concessione edilizia in sanatoria n 80/2018** del 12/08/2018, rilasciata a Xxxxx xxxx e Xxxxx xxxxx , riferita alle unità immobiliari censiti al foglio 71 particella 555 sub 8 (piano secondo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza;
- **Concessione edilizia in sanatoria n 81/2018** del 12/08/2018, rilasciata a Xxxxx xxxx e Xxxxx xxxxx , riferita alle unità immobiliari censiti al foglio 71 particella 555 sub 2-3-10-11 (categoria catastale C/2 piano terra), sub 5 (categoria catastale A/2 piano primo) e **sub 9** (categoria catastale F/4 piano Terzo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza

7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità urbanistico edilizia

Lo scrivente, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, ha provveduto ad acquisire e analizzare la documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Canicatti.

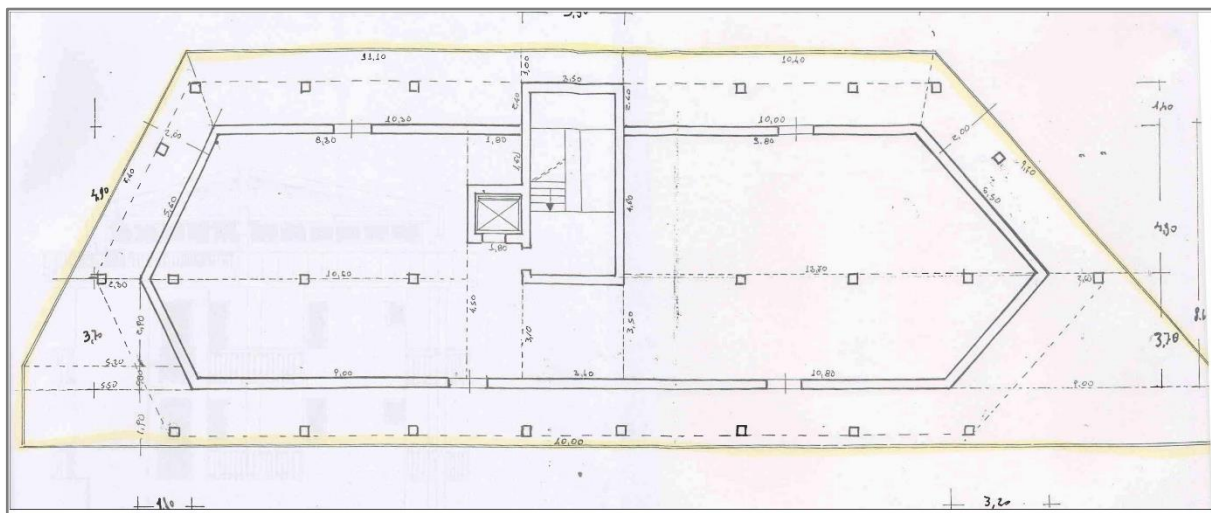
In risposta a formale richiesta inviata agli uffici comunali, l'Ufficio Tecnico del Comune ha trasmesso la documentazione disponibile, tra cui la **Concessione edilizia in sanatoria n 81/2018**, corredata dagli elaborati grafici allegati. In particolare, ai fini della presente valutazione, si richiama l'attenzione sulla tavola denominata "Planimetrie – Piante – Prospetti e Sezione", in cui è rappresentata la pianta del sottotetto terzo piano relativa all'unità immobiliare oggetto di indagine.

In data 03/07/2025 è stato eseguito un sopralluogo tecnico presso l'immobile, durante il quale lo scrivente ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti al Foglio 71, Particella 555, Subalterno 9 (piano terzo).

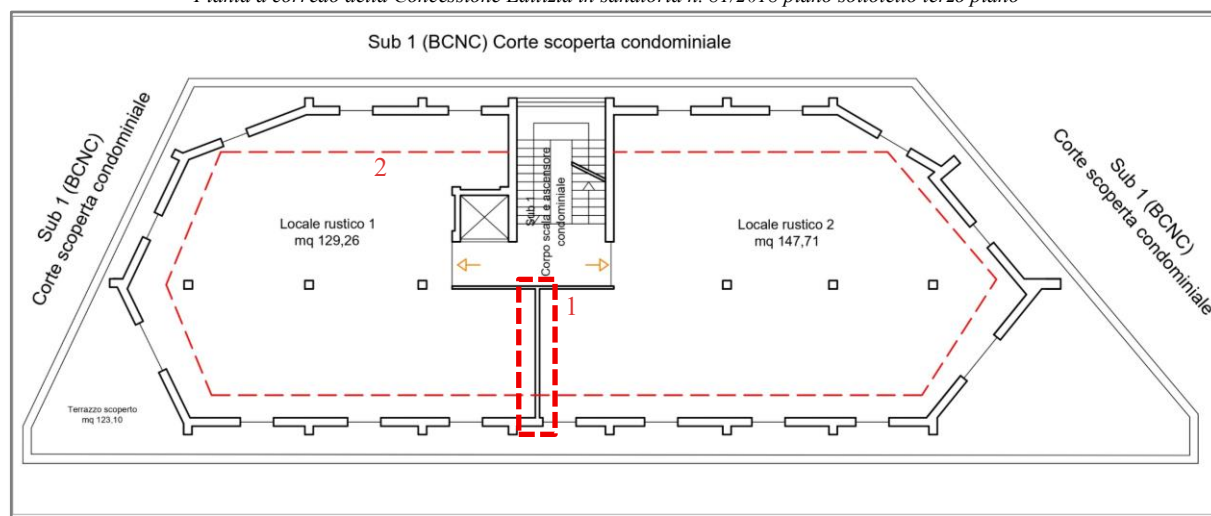
Successivamente al sopralluogo, è stata eseguita una comparazione tra lo stato dei luoghi e la situazione assentita dalla documentazione urbanistico-edilizia. Dall'analisi è emersa la **presenza di difformità** rispetto a quanto autorizzato, che si elencano di seguito:

1. **Frazionamento dell'unità immobiliare:** Nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria, l'unità immobiliare risulta configurata come un unico ambiente con accesso singolo dal corpo scala. Tuttavia, in sede di sopralluogo è stato rilevato che l'unità è attualmente suddivisa in **due ambienti distinti**, ciascuno dotato di accesso indipendente dal pianerottolo del corpo scala. Tale configurazione rappresenta una modifica non contemplata nei titoli abilitativi acquisiti.
2. **Modifica della sagoma e della volumetria:** Come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria, lungo il perimetro dell'unità è presente un terrazzo scoperto, delimitato da pilastri in cemento armato lasciati a vista, con i muri perimetrali arretrati rispetto a tali elementi strutturali. Inoltre, la copertura a falde risulta, secondo la sezione presente tra gli elaborati, posta internamente rispetto al perimetro murario. Al contrario, nel corso del sopralluogo è stata accertata la realizzazione di un ampliamento, consistito nella demolizione e ricostruzione dei muri perimetrali, ora posti a ridosso dei pilastri, con conseguente realizzazione di un nuovo solaio di copertura. Tali interventi, non risultando contemplati nella concessione edilizia in sanatoria rilasciata, configurano un'ulteriore difformità rispetto allo stato assentito.





Pianta a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 81/2018 piano sottotetto terzo piano



Pianta piano terzo da rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU

Con riferimento alla natura delle opere realizzate, si ritiene che le difformità sono in contrasto con gli strumenti urbanistici attualmente vigenti. Tali opere, pertanto, non risultano suscettibili di sanatoria e si ritiene necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 81/2018.

Infine, si fornisce una stima delle spese presumibili necessarie per l'eventuale regolarizzazione delle difformità sanabili e per il ripristino delle porzioni non sanabili:

- Opere di ripristino stimati: € 12.000,00

Totale stimato per la regolarizzazione: € 12.000,00

7.2 Conformità catastale

Ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha eseguito specifiche ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento, acquisendo la relativa documentazione dell'unità immobiliare, identificata catastalmente come segue:

- Unità in corso di definizione (categoria F/4), sito nel Comune di Canicattì, censito al Foglio 71 – Particella 555 – Subalterno 9

Si evidenzia che la categoria catastale F/4 è attribuita ad immobili in corso di definizione, ovvero non ancora ultimati dal punto di vista edilizio e funzionale. La categoria catastale F/4 per i quali non è prevista la presentazione della planimetria catastale al momento della registrazione, ma è prevista la presentazione dell'elaborato planimetrico che per tale mappale l'ultimo presentato è datato 18/03/1994.

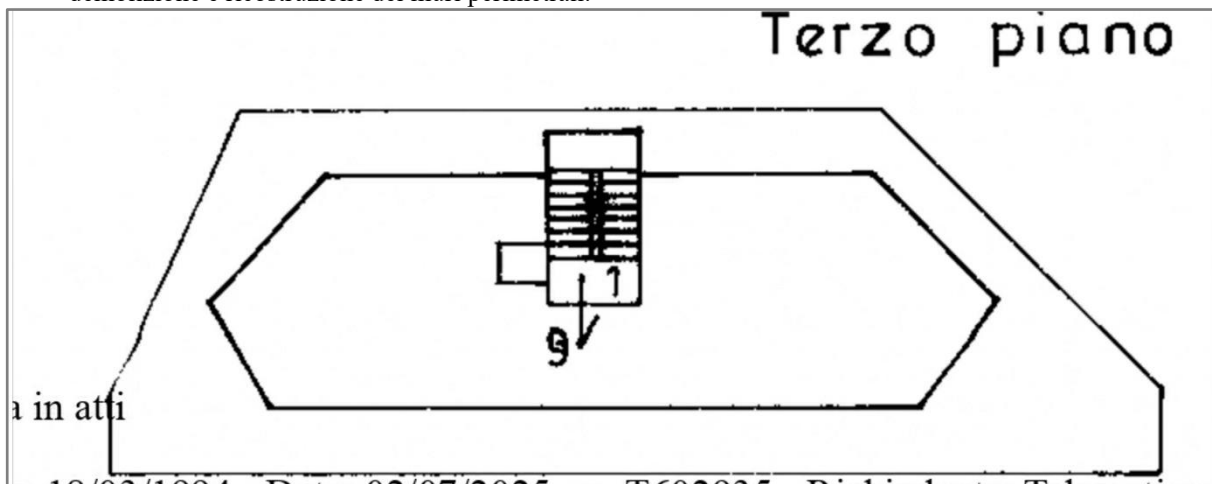
A seguito del sopralluogo tecnico effettuato in data 03/07/2025 e della conseguente comparazione tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico catastale vigente, sono emerse difformità catastali che risultano coincidenti con quelle già descritte nel paragrafo 6.1 (Conformità Urbanistico-Edilizia).

In particolare, si rilevano le seguenti non conformità rispetto alla rappresentazione grafica attualmente depositata presso il Catasto Fabbricati:

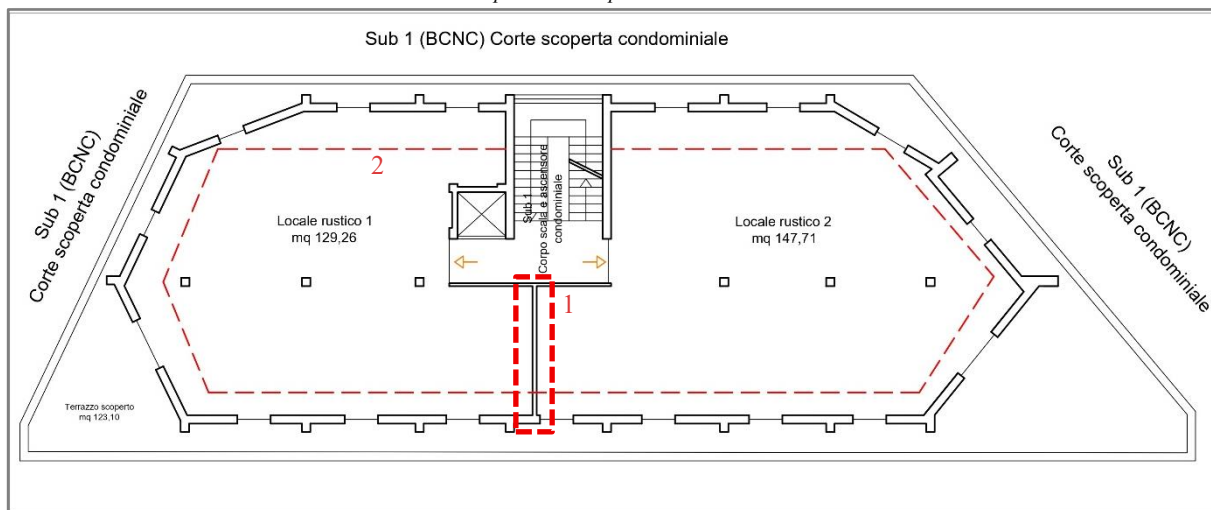
1. **Frazionamento dell'unità immobiliare:** Nell'elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare risulta configurata come un unico ambiente con accesso singolo dal corpo scala. Tuttavia, in sede di sopralluogo è

stato rilevato che l'unità è attualmente suddivisa in **due ambienti distinti**, ciascuno dotato di accesso indipendente dal pianerottolo del corpo scala.

- 2. Modifica della sagoma e della volumetria:** Nell'elaborato planimetrico catastale, lungo il perimetro dell'unità è presente un terrazzo scoperto, con i muri perimetrali arretrati rispetto al corpo scala. Al contrario, nel corso del sopralluogo è stata accertata la realizzazione di un ampliamento, consistito nella demolizione e ricostruzione dei muri perimetrali.



Elaborato planimetrico piano terzo del 18/03/1994



Pianta piano terzo da rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU

Alla luce delle suddette difformità, si attesta che l'unità immobiliare non risulta conforme alla documentazione catastale attualmente depositata.

Successivamente al ripristino dei luoghi come indicato al punto 7.1 Conformità urbanistico edilizia, i luoghi saranno conformi alla documentazione catastale.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Non ci sono spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Non ci sono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

9. STORIA DEL BENE:

9.1 Attuali proprietari

Proprietari dal 07/08/2009			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxxx xxxxnato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2
2	Xxxxx xxxx nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2

Note: A Xxxxx xxxx è pervenuta, in regime di separazione dei beni, per atto compravendita a firma del Notaio Paolo Trento in data 07/08/2009 con repertorio n 26009 e trascritto il 28/08/2009 ai nn. 21619/17195;

9.2 Precedenti proprietari

Proprietario dal 03/12/2008 al 07/08/2009			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxxx xxxxnato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2
2	Xxxxx xxxxxx nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2

Note: A Xxxxx xxxxè pervenuta per Decreto di Trasferimento immobili del 03/12/2008 con repertorio 512, emesso dal Tribunale di Agrigento, trascritto il 17/12/2008 ai nn. 34416/24167;

Proprietario dal 03/01/1975 al 03/12/2008			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxxx xxxxxx nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/1

Note: A atto compravendita del lotto di terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato, a firma del Notaio Gaspare Lipari in data 03/01/1985 con repertorio n 17379 e trascritto il 28/01/1975 ai nn. 1661/1594;

9.3 Storia catastale

Dal 27/11/2012 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	9		F/4					Verifica stato attuale U.I n 33447.1/2012
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terzo									

Dal 26/03/2009 al 27/11/2012									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	9		F/4					Verifica stato attuale U.I n 3444.1/2009
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terzo									

Da impianto meccanografico al 26/03/2009									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	9							Impianto meccanografico
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terzo									

10. DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento rustico, sito nel Comune di Canicatti, in via Carmelo Marchese Ragona n 5, censito al Catasto Fabbricati al foglio 71 mappale 555 subalterno 9, ubicato al primo terzo di un edificio non dotato di ascensore.

L'immobile è situato nella zona sud-est dell'abitato di Canicatti, in un contesto misto tra destinazione residenziale terreni agricoli e lotti non edificati.

L'unità immobiliare costituito da un unico ambiente con la presenza dei soli muri di tamponamento esterno e le tapparelle degli infissi esterni. La superficie lorda complessiva dell'unità, comprensiva dei balconi, è pari a circa 481,74 m², con un'altezza interna media di circa 2,75 metri.

Caratteristiche descrittive dello stato di fatto:

		Destinazione	Superrficie netta mq
rustico piano terzo		Locale rustico 1	129,26
		Locale rustico 2	147,21
		terrazzo scoperto	123,10
		Sup. totale netta	399,57

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: sufficiente.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: presenta dissesti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: presenta dissesti.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: blocchi cemento, coibentazione: inesistente, rifiniture: inesistente.
Pavim. Interna: inesistente
Porta di ingresso: inesistente.
Impianti:
Elettrico: inesistente.
Idrico: inesistente.



11. CRITERIO DI STIMA

Le operazioni di stima rappresentano, in effetti, un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato all'individuazione del prezzo più probabile che potrebbe essere pagato per un certo bene in un dato momento storico.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è ritenuto congruo adottare il metodo del valore di trasformazione.

Tale metodologia risulta particolarmente indicata nei casi in cui il cespite si trovi in uno stato non ultimato, come nel presente caso, in cui l'immobile è censito in categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione) e si presenta allo stato rustico, privo quindi delle finiture, degli impianti tecnologici e degli elementi indispensabili per la sua funzionalità e agibilità.

Il metodo del valore di trasformazione si fonda sul principio per cui il valore di un bene non ancora completato può essere determinato partendo dal valore presunto di mercato dell'immobile ultimato, al quale vengono sottratti i costi necessari per il completamento delle opere, nonché, in via prudenziale, un margine teorico a titolo di utile d'impresa o di rischio operativo.

$$V_{ap} = Vf - Cf - Mf$$

dove V_f = valore medio dell'immobile completo;
 C_f = costi per il completamento.
 M_f = margine per l'operatore economico (il 10% di C_f)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile completo, si è adottato il procedimento di stima pluri-parametrico, un metodo che consente di valorizzare le caratteristiche specifiche del bene attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi ad un valore medio di mercato.

Il valore del cespite completo (V_f) è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_f = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove V_m = valore medio degli immobili simili;
 K_i = prodotto dei coefficienti K_1, K_2, \dots, K_n legati alle caratteristiche dell'immobile.
 S_m = superficie commerciale

La formula fa che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.



11.1 Determinazione del valore unitario di mercato di immobili simili (Vf)

Per la stima del valore unitario, è stata condotta un'indagine di mercato su compravendite recenti di immobili simili, con particolare attenzione al condominio stesso in cui si trovano i cespiti oggetto di esecuzione.

Tra i dati considerati si segnala, in particolare:

- Immobile A. Atto di compravendita rogato in data 13/12/2024 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 49447, avente ad oggetto un appartamento sito a Canicatti in via Via Angelo Garlisi, posto a piano terzo, e censito in catasto al foglio 69 particella 986 sub 19, per una superficie commerciale complessiva di 159 mq, venduti al prezzo complessivo di € 120.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 755 €/mq.
- Immobile B. Atto di compravendita rogato in data 25/03/2025 dal Notaio Calogera Gagliano, repertorio n. 22051, avente ad oggetto un appartamento sito a Canicatti in via Via Angelo Garlisi, posto a piano primo, e censito in catasto al foglio 69 particella 986 sub 15, per una superficie commerciale complessiva di 159 mq, venduti al prezzo complessivo di € 125.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 786 €/mq.

A questa analisi diretta, è stata affiancata un'indagine indiretta basata sui dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che per la zona D1 del Comune di Canicatti, riporta, per le abitazioni civili, un intervallo di valori compresi tra € 600/mq e € 800/mq.

Riferimento	Malore minimo	Malore massimo	Prezzo unitario
Immobile A	//	//	755 €/mq
Immobile B	//	//	786 €/mq
OMI	€ 600	800	700 €/mq
Valore medio			747,0 €/mq

Sulla base della comparazione tra le fonti e dell'analisi dei dati di mercato disponibili, il valore medio di riferimento (V_m) adottato ai fini della stima è pari a € 747,00/mq.

11.2 Calcolo della Superficie Commerciale (S_m)

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato dalla pianta del sottotetto terzo piano a corredo della Concessione edilizia in sanatoria n 81/2018, in considerazione dei ripristini in ambito edilizio previsto dal precedente punto 7.1 Conformità urbanistico edilizia. Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato tenuto in considerazione, anche, la **norma UNI 10750:2005**.

che stabilisce i criteri di misurazione e ponderazione delle superfici utili ai fini commerciali per gli immobili a destinazione residenziale.

Sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili interne;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici perimetrali esterne;
- 50% delle superfici murarie in comunione con altri immobili;
- 50% delle superfici del box auto;
- 25% delle superfici di balconi e terrazzi scoperti.

Destinazione	Parametro UNI 10750	Valore potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento rustico	Sup. lorda	214,60	1	214,60
terrazzo scoperto	Sup. lorda	236,15	0,25	59,04
Totale S_m				273,64

Applicando tali criteri, la superficie commerciale (S_m) complessiva stimata risulta pari a **273,64 mq**.



11.3 Calcolo del Coefficiente di Merito (K_i)

Il coefficiente K_i rappresenta una sintesi dei fattori qualitativi che influenzano il valore del bene, sia dal punto di vista intrinseco (caratteristiche edilizie, finiture, stato manutentivo) che estrinseco (ubicazione, contesto urbano, servizi, orientamento, ecc.).

Al fine del calcolo del coefficiente K_i si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) K ₁ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)									
posizionamento	zona centrale	1,01	semi centrale	1,00	periferica	0,99	degradato	0,98	
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,05	medio	1,00	scarso	0,98	
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97	
attrattori			si	1,00	no	0,98			
(0,98 X 0,98 X 1,00 X 0,98) = 0,941									
b) K ₂ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)									
qualità rifiniture condominiale			buone	1,05	normale	1,00	scarse	0,85	
vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,05	da 5 a 10 anni	1,03	da 10 a 20 anni	1,00	da 20 a 40 anni	0,98	
tipologia			plurifamiliare	1,00	casa a schiera	1,02	casa singola	1,04	
qualità edilizia			signorile	1,03	civile	1,00	normale	0,97	
piano:	superiore con ascensore	1,03	assente 1° piano	1,00	assente 2° piano	0,97	assente 3° piano	0,96	
dimensioni:	tra mq 61 e 80	0,98	tra mq 81 e 100	1,00	tra mq 101 e 120	0,99	tra mq 121 e 150	0,98	
impianto di riscaldamento:			presente	1,00	assente	0,98			
manutenzione:	ottimo	1,05	buono	1,02	normale	1,00	scadente	0,97	
servizi igienici:	tre o più	1,02	due	1,00	uno	0,98			
veduta esterna:	panoramico	1,04	triplo	1,02	strada pubblica	1,00	cortile interno	0,95	
(0,85 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 0,96 X 0,98 X 1,00 X 1,02 X 1,02 X 1,04) = 0,865									

$$K_i = K_1 \cdot K_2 = 0,941 \cdot 0,865 = \mathbf{0,814}$$

In virtù di tali elementi, si è attribuito un **coefficiente K_i pari a 0,814**.

11.4 Valore più probabile di mercato immobile completo (V_f)

Il procedimento pluri-parametrico di stima degli immobili è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile considerando diversi parametri e caratteristiche specifiche. Questo approccio si basa su una formula che combina un valore medio di mercato con un coefficiente che tiene conto di vari fattori. I coefficienti utilizzati nella formula servono a ponderare le specificità del cespite, consentendo di ottenere una stima più precisa del valore probabile dell'immobile. In questo modo, il risultato finale è una valutazione che riflette non solo il valore medio del mercato, ma anche delle peculiarità qualitative e contestuali dell'immobile.

Pertanto, il valore dell'appartamento completo (V_f) in esame è dato da:

$$V_f = V_m \cdot K_i \cdot S_m = 273,64 \text{ €/mq} \cdot 0,814 \cdot 747 \text{ mq} = \mathbf{166.388,99 \text{ €}}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K₁ e K₂

In virtù di tali elementi, si è attribuito un **Valore più probabile di mercato dell'appartamento completo è pari a 166.388,99 €**

11.5 Costi per il completamento (C_f)

Prendendo in considerazione il precedente punto 7.1 Conformità urbanistico edilizia, dove l'aggiudicatario dovrà ripristinare i luoghi alla Concessione edilizia in sanatoria n 81/2018, ai fini del calcolo dei costi di completamento è stato considerato che il cespite sia dotato solamente dalle tamponature perimetrale. Tuttavia, mancano integralmente le seguenti opere:

- realizzazione degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico);
- intonaci, pavimentazioni e rivestimenti;
- infissi interni ed esterni;
- tinteggiature;

Sulla base del costo medio di costruzione per il rinnovo di appartamenti, per il cespite in esame i costi di completamento sono stati quantificati in 390,31 €/mq (C_m) per superficie commerciale, per un totale di:

$$C_f = C_m \cdot S_m = 273,64 \text{ mq} \cdot 390,31 \cdot \text{mq} = \mathbf{106.804,43 \text{ €}}$$

In virtù di tali elementi, si è attribuito un **Costi per il completamento (C_f) pari a 106.804,43 €**

11.6 Applicazione di un margine teorico per l'operatore economico (M_f)

A titolo prudenziale, e in conformità alla prassi estimativa in ambito giudiziario, si è detratta una percentuale aggiuntiva a copertura del rischio operativo e dell'utile di impresa, stimata in misura pari al 10% del valore dei Costi per il completamento (C_f), ovvero:

$$M_f = C_f \cdot 10\% = 106.804,43 \text{ €} \cdot 10\% = \mathbf{10.680,44 \text{ €}}$$

In virtù di tali elementi, si è calcolato il **margine teorico per l'operatore economico (M_f) pari a 6.716,65 €**

11.7 Valore presunto di mercato dell'immobile

Il valore presunto di mercato dell'immobile allo stato di fatto come una unità immobiliare allo stato rustico con il metodo del valore di trasformazione è dato:

$$V_{ap} = V_f - C_f - M_f$$

dove V_f = valore medio dell'immobile completo;
 C_f = costi per il completamento.
 M_f = margine per l'operatore economico (il 10% di C_f)

$$V_{ap} = V_f - C_f - M_f = 166.388,99 \text{ €} - 106.804,43 \text{ €} - 10.680,44 \text{ €} = \mathbf{48.904,12 \text{ €}}$$

Immobilie	Valore intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento rustico	48.904,12 €	48.904,12 €

Riduzione del valore del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.890,41

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.000,00

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

€ 0,00

17.8

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

€ 32.013,71

Il perito

Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

Allegati A

Allegato N. 1 – Verbale di sopralluogo	
Verbale sopralluogo	pag 3
Allegato N. 2 - Documentazione fotografica	
Documentazione fotografica	pag 8
Allegato N. 3 – Rappresentazione cartografica	
Ortofoto	pag 16
Allegato N. 4 – Rilievo metrico	
Rilievo metrico piano terra	pag 20
Allegato N. 5 – Documentazione catastale	
Visura catastale storica	pag 22
Estratto di mappa	pag 25
Elaborato planimetrico catastale	pag 26
Allegato N. 6 – Documentazione Comune di Canicatti	
Documentazione Comune di Canicatti	pag 28
Allegato N. 7 – Titolo di proprietà	
Titoli di proprietà	pag 35

Allegati B

- Atto di compravendita, Notaio Paolo Trento del 13/12/2024 rep 49447
- Atto di compravendita, Notaio Calogera Gagliano del 25/03/2025 rep 22051

