

# 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

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXX XXXX + XXXXXXXXXXX XXXX

**LOTTO 3**

**ELABORATO PERITALE**

**Cespiti siti in Canicattì – via Alcide De Gasperi n. 54B  
censiti al Catasto Fabbricato  
Locale destinato ad attività commerciale  
foglio 69 mappale 1053 subalterno 26 piano terra  
Box auto foglio 69 mappale 1053 subalterno 39 piano seminterrato**

L'esperto  
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



## Sommario

1.	RIFERIMENTI VIRTUAL TOUR .....	3
2.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	4
3.	STATO DI POSSESSO.....	5
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	5
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	5
4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	5
5.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	6
6.	PRATICHE EDILIZIE .....	6
7.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	6
7.1	Conformità urbanistico edilizia .....	6
7.2	Conformità catastale.....	7
8.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	8
9.	STORIA DEL BENE: .....	8
9.1	Attuali proprietari dei cespiti .....	8
9.2	Precedenti proprietari .....	8
9.3	Storia catastale.....	9
10.	DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A e B.....	10
11.	CRITERIO DI STIMA .....	11
11.1	Determinazione del valore unitario di mercato di immobili simili ( $V_m$ ).....	11
11.2	Calcolo della Superficie Commerciale ( $S_m$ ).....	12
11.3	Calcolo del Coefficiente di Merito ( $K_i$ ).....	12
11.4	Valore più probabile di mercato .....	13



## 1. RIFERIMENTI VIRTUAL TOUR

Il sottoscritto **Architetto Nicolò Salvatore Scopelliti** nella qualità di esperto estimatore nominato nel procedimento in oggetto, tenuto conto che il valore stimato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta superiore a € 50.000,00, e in ottemperanza a quanto previsto ai questi posti nella nomina come esperto estimatore, il sottoscritto ha provveduto a realizzare un virtual tour completo dell'immobile pignorato.

Tale strumento, pensato per agevolare la conoscenza e la fruizione dell'immobile da parte degli eventuali interessati all'acquisto, consente di effettuare una visita virtuale, in modo immersivo e interattivo.

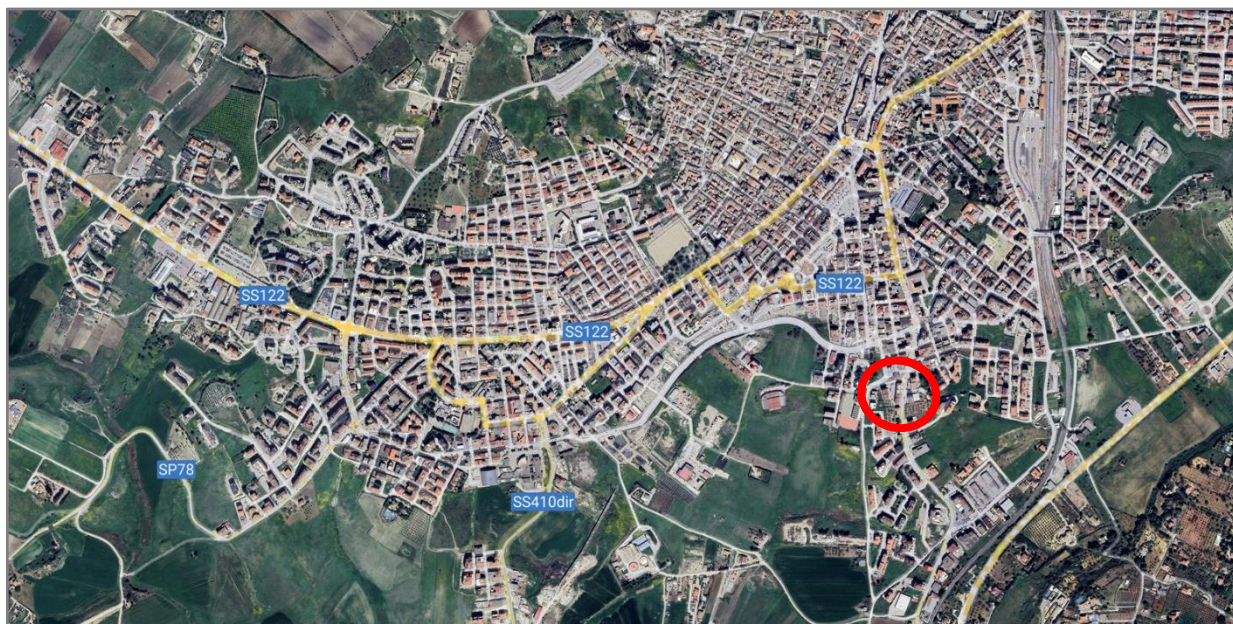
Il tour è accessibile al seguente link:

<https://www.keypano.com/v/08n7a9c314cgo9-1758065638.html>

In alternativa, è possibile accedere direttamente al virtual tour anche tramite dispositivi mobili (smartphone o tablet), inquadrando l'apposito QR code che si allega alla presente istanza.



## Beni in Canicattì (Agrigento) via Alcide De Gasperi n. 54B Lotto 3

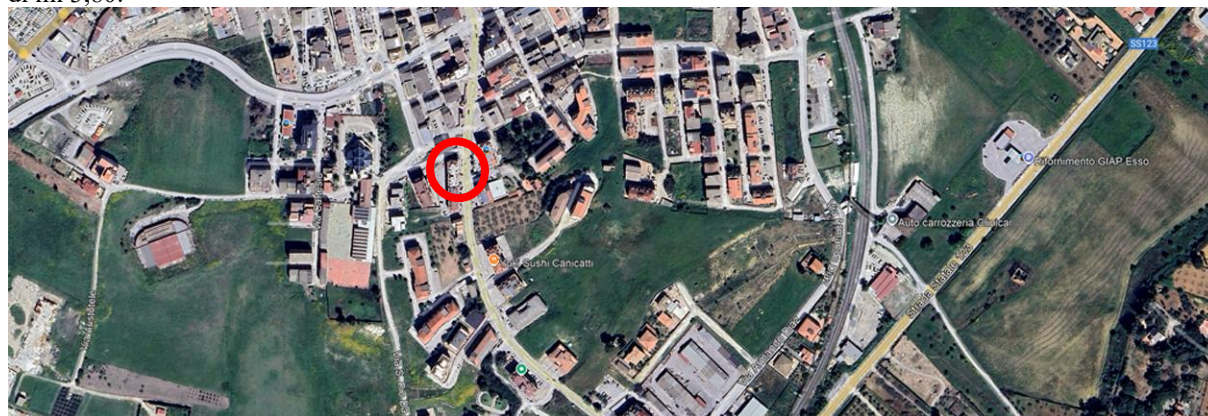


### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**A.** Locale destinato ad attività commerciale situato in Canicattì via Alcide De Gasperi n. 54B, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69 mappale 1053 subalterno 26, piano terra.

L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con accesso diretto su pubblica via Alcide De Gasperi. Il cespite confina a est con la via precedentemente detta, su due lati nord e ovest con corte esterna scoperta condominiale mentre a sud con il corpo scala condominiale.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **117,45 mq**, con altezza interna di ml 3,80.



Intestati da visura catastale	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXXXX XXXX nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
69	1053	26	1	C/1	6	104 m <sup>2</sup>	Totale: 116 m <sup>2</sup>	€ 2.889,68

**B.** Box auto situato in Canicattì via Alcide De Gasperi, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69 mappale 1053 subalterno 39, piano seminterrato.

L'unità immobiliare confina a sud in parte con lo spazio di manovra e di accesso ai box e in parte con il sub 22, mentre per le restanti lati, il cespite confina con i muri contro terra.

Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **75,41 mq** con un'altezza utile di ml 3,20.

Intestati da visura catastale	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXXXX xxxx nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
69	1053	39	1	C/6	1	70 m <sup>2</sup>	Totale:79 m <sup>2</sup>	€ 321,75



### 3. STATO DI POSSESSO

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono utilizzati dal sig. XXXXX XXXX.

### 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:* Dall'analisi dell'atto di compravendita stipulato in data 13/06/2002, a rogito del Notaio Paolo Trento (Repertorio n. 4088), trascritto presso i Registri Immobiliari in data 17/06/2002 ai nn. 10814/9582, relativo al box auto identificato al Foglio 69, Particella 1053, Subalterno 39, emergono le seguenti limitazioni d'uso di natura reale:
  - Diritto d'uso su vasca idrica comune: Nell'atto è espressamente ceduto, in favore dell'acquirente (sig. XXXXX XXXX), il diritto di utilizzo di una vasca idrica della capacità di 5.000 litri, posizionata all'interno della corsia comune censita al Subalterno 20 del medesimo mappale.
  - Servitù passiva di contenimento idrico: Sempre nel medesimo atto, l'acquirente riconosce espressamente l'esistenza di una servitù a carico del box auto acquistato (Sub. 39), a favore dell'unità immobiliare identificata al Subalterno 22, consistente nel diritto di posizionare all'interno del Sub. 39 una porzione della propria vasca idrica, per una superficie complessiva non superiore a circa 1,17 m<sup>2</sup>.

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

Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/2009 ai nn. 21620/2739 a favore di XXXXX XXXX XXXXX XXXXXX, con sede in Licata, contro XXXXXXXX XXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx e XXXXXXXX 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 XXXXX XXXX, con sede Catania, contro XXXXXXXX XXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx e XXXXXXXX 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 XXXX XXXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXXXXX XXXX nato 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

1. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXXXX XXXX XXXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXXXXX XXXX nato a Canicattì 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 XXXXX XXXX, con sede Catania, contro XXXXXXXX XXXX nato a Canicattì 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 XXXX XXXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXXXXX XXXX nato a Canicattì 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**

Tra i quesiti indicati nel provvedimento di nomina del sottoscritto, in qualità di esperto stimatore nominato dal Giudice per la presente procedura esecutiva immobiliare, vi è la verifica dell'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per ciascun fabbricato o unità abitativa oggetto della stima.

A tal fine, il sottoscritto ha effettuato apposita ricerca all'interno del portale CEFA – Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, finalizzata all'individuazione di eventuali attestati energetici già registrati per gli immobili oggetto della presente relazione.

L'esito della ricerca è stato negativo, non risultando, alla data della verifica, alcun APE depositato per le unità immobiliari in oggetto.

Pertanto, si rileva che gli immobili non risultano attualmente dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

**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 Canicattì ha trasmesso, la documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per l'intervento edilizio in cui ricadono i cespiti oggetto del lotto in esame.

Dall'analisi degli atti trasmessi, risulta che per l'intero complesso edilizio, realizzato in via Alcide De Gasperi n. 54, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 13/1999** del 21/04/1999, rilasciata a XXXXX XXXX, per la "costruzione di fabbricato per civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra, 1°, 2° piano sottotetto...".
- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 55/2002** del 04/07/2002, in variante alla C.E. 13/1990, rilasciata a XXXXX XXXX, per la "variazione di destinazione d'uso dell'unità di 1° piano da civile abitazione ad uffici; modifiche distributive interne e di prospetto."
- **Certificato di Agibilità/Abitabilità n° 85/02 del 17/12/2002**, rilasciata a XXXXX XXXX, di parte del complesso residenziale tra cui sono indicati i due cespiti pignorati facente parte del lotto in esame.
- **Comunicazione opere interne ai sensi art. 9 L.R. 37/85, con nota protocollo 4067 del 31/01/2003**, presentata da XXXXX XXXX, per la realizzazione di nuove tramezzature e creazione di armadi espositivi.

**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 la documentazione urbanistico-edilizia afferente l'immobile oggetto di stima, situato nel Comune di Canicattì.

In risposta alla richiesta formalmente inoltrata, l'Ufficio Tecnico del Comune ha trasmesso gli atti relativi alla concessione edilizia n. 13/1999 e la relativa variante n. 55/2002, nonché la comunicazione opere interne protocollo 4067 del 2003, con allegati elaborati grafici.

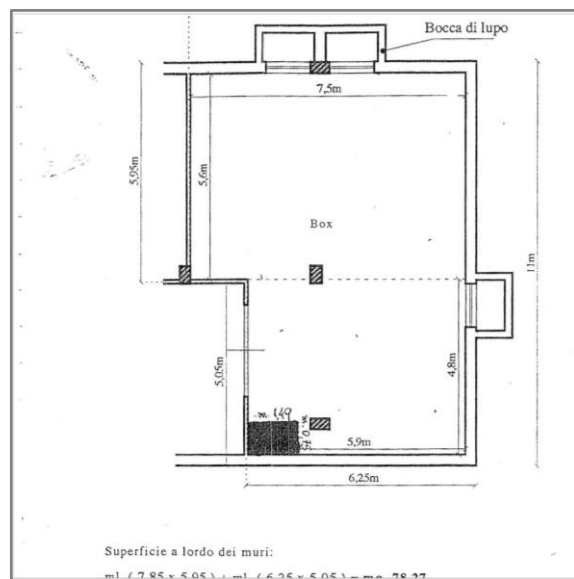
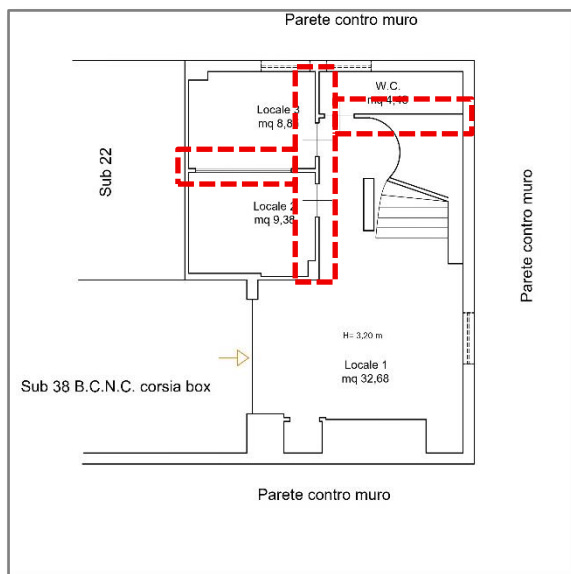
In data 03/07/2025, è stato eseguito dal sottoscritto un sopralluogo presso l'immobile, durante il quale è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico delle due unità immobiliari, identificati catastalmente al Foglio 69 – Particella 1053 – Subalterno 26 e 39.

Successivamente, si è proceduto alla comparazione tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella documentazione progettuale assentita.

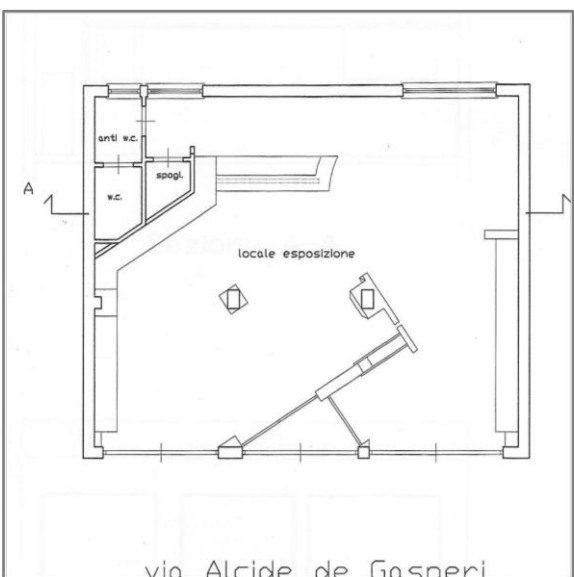
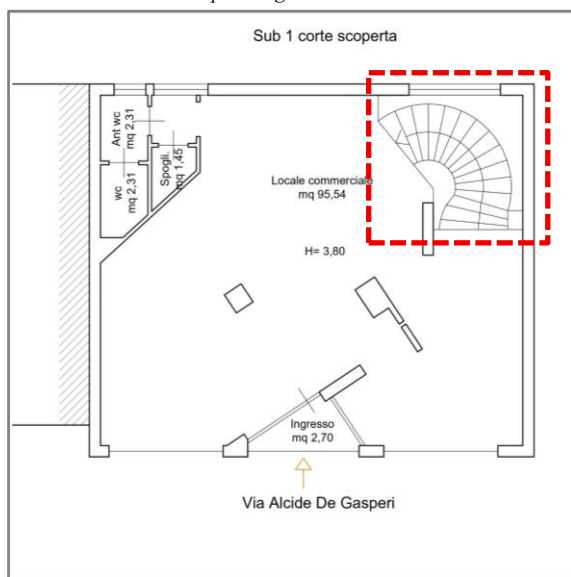
Da tale confronto sono emerse difformità urbanistico-edilizie rispetto al titolo abilitativo vigente, consistenti nei seguenti punti:

1. **Fusione funzionale e cambio di destinazione d'uso:** Dall'esame dei titoli edilizi e delle comunicazioni agli atti, risulta che i due immobili sono stati originariamente autorizzati come unità distinte: il piano terra adibito a locale commerciale (Sub. 26) e il piano seminterrato destinato a box auto (Sub. 39), quest'ultimo vincolato a parcheggio privato ai sensi della Legge n. 765/1967. Tuttavia, nel corso del sopralluogo, è stata rilevata l'avvenuta fusione funzionale tra le due unità mediante la realizzazione di una scala interna di collegamento, con contestuale demolizione di parte del solaio interpiano. Il piano seminterrato, originariamente destinato ad autorimessa, è stato trasformato in spazi adibiti ad uso ufficio, funzionalmente annessi all'attività commerciale soprastante.





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



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

Alla luce di quanto accertato, si evidenzia che le due unità immobiliari non risultano conformi alle previsioni dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Canicattì.

A seguito dell'analisi tecnica effettuata e in considerazione della natura delle opere eseguite, si ritiene che le difformità riscontrate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici attualmente vigenti, pertanto, si ritiene necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 13/1999 e la relativa variante n. 55/2002, nonché la comunicazione opere interne protocollo 4067 del 2003.

Infine, si fornisce una stima delle spese presumibili necessarie per la regolarizzazione con il ripristino delle dei luoghi:

- Opere di ripristino stimati: € 3.800,00

Totale stimato per la regolarizzazione: € 3.800,00

## 7.2 Conformità catastale

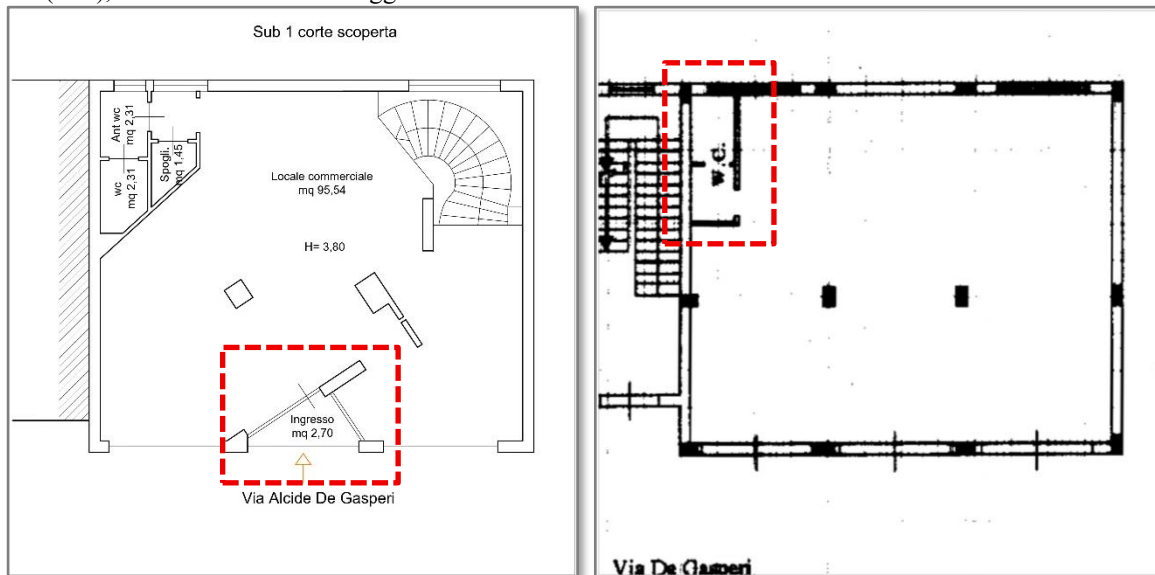
In merito alla verifica della conformità catastale, il sottoscritto ha provveduto a effettuare le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento, ottenendo la documentazione planimetrica relativa alle seguenti unità immobiliari:

- Subalterno 26 (locale commerciale) – planimetria depositata in data 04/10/2001;
- Subalterno 39 (box auto) – planimetria depositata in data 07/06/2002.

Dal confronto tra le suddette planimetrie catastali e lo stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo, **sono state riscontrate difformità planimetriche.**

In particolare, sulla base di quanto già evidenziato in merito alla non conformità urbanistico-edilizia, si osserva quanto segue:

- Subalterno 39 (box auto): A seguito degli interventi di ripristino previsti per il ritorno allo stato legittimo, l'unità tornerà a corrispondere pienamente alla planimetria catastale attualmente depositata.
- Subalterno 26 (locale commerciale): Anche dopo il ripristino della suddivisione originaria tra i due cespiti, il locale commerciale continuerà a presentare una difformità rispetto alla planimetria catastale, in quanto nella comunicazione di opere interne (prot. 4067/2003) è stata modificata la disposizione del corpo servizi (WC), intervento non ancora aggiornato a catasto.



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

Planimetria catastale sub 26

Alla luce di quanto sopra esposto, si conclude che, allo stato attuale, entrambe le unità non risultano conformi allo stato catastale. Tuttavia:

- Dopo l'esecuzione delle opere di ripristino, il Sub. 39 risulterà conforme alla planimetria catastale;
- Il Sub. 26, invece, richiederà un aggiornamento della planimetria catastale per adeguarsi alla configurazione risultante dagli elaborati grafici allegati alla comunicazione prot. 4067/2003.

Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una pratica DOCFA a cura di tecnico abilitato per l'aggiornamento della planimetria del Subalterno 26.

Spese tecniche per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 600,00

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Per dichiarazione del sig. XXXXXXXX XXXX, non ci sono spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Per dichiarazione del sig. XXXXXXXX XXXX, non ci sono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 9. STORIA DEL BENE:

### 9.1 Attuali proprietari dei cespiti

Proprietario dal 13/06/2002 ad oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXXXX XXXX nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Paolo Trento repertorio 4088 del 13/06/2002 trascritto il 17/06/2002 ai nn. 10814/9582

### 9.2 Precedenti proprietari

Proprietario dal 31/12/1991 al 13/06/2002			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXX XXXXXXXX sede in Naro (AG)	XXXXXX	Proprietà 1/1

Note: compravendita firma del Notaio Antonino Pecoraro, stipulato in data 31/12/1991, repertorio n. 21191, e trascritto in data 28/01/1992 ai nn. 2723/2542, è stato trasferito in favore dell'acquirente il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari oggetto del presente lotto di stima.

### 9.3 Storia catastale

#### Cespite foglio 69 particella 1053 sub 26 locale destinato ad attività commerciale

Dal 12/01/2024 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	26	1	C/1	6	104 m <sup>2</sup>	Totale: 116 m <sup>2</sup>	Euro 2.889,68	<i>Variazione di toponomastica (n. 6616.1/2024)</i>

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. 54, Scala B Piano T

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 12/01/2024									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	26	1	C/1	6	104 m <sup>2</sup>	Totale: 116 m <sup>2</sup>	Euro 2.889,68	<i>Variazione inserimento in visura dei dati di superficie</i>

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. 54, Scala B Piano T

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 07/08/2003 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	26	1	C/1	6	104 m <sup>2</sup>	----	Euro 2.889,68	<i>Variazione di toponomastica (n. 8760.1/2003)</i>

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. snc, Scala B Piano T

Dal 04/10/2001 al 07/08/2003									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	26	1	C/1	6	104 m <sup>2</sup>	----	Euro 2.889,68	<i>Costituzione (n. 2424.1/2001)</i>

Indirizzo: via De Gasperi n. snc, Scala B Piano T

#### Cespite foglio 69 particella 1053 sub 39 Box auto

Dal 12/01/2024 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	39	1	C/6	1	70 m <sup>2</sup>	Totale: 79 m <sup>2</sup>	Euro 321,75	<i>Variazione di toponomastica (n. 6646.1/2024)</i>

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. 54, Scala B Piano T

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 12/01/2024									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	39	1	C/6	1	70 m <sup>2</sup>	Totale: 79 m <sup>2</sup>	Euro 321,75	<i>Variazione inserimento in visura dei dati di superficie</i>

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. 54, Scala B Piano T

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 07/08/2003 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	39	1	C/6	1	70 m <sup>2</sup>	----	Euro 321,75	<i>Variazione di toponomastica (n. 8760.1/2003)</i>

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. snc, Scala B Piano T

Dal 04/10/2001 al 07/08/2003									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1053	39	1	C/6	1	70 m <sup>2</sup>	----	Euro 321,75	<i>Costituzione (n. 2424.1/2001)</i>

Indirizzo: via De Gasperi n. snc, Scala B Piano T

## 10. DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A e B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un locale destinato ad attività commerciale, ubicato nel Comune di Canicattì, in via Alcide De Gasperi n. 54B, e da un box auto posto al piano seminterrato dello stesso edificio.

Entrambi gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, come segue:

- Locale commerciale: Foglio 69, particella 1053, subalterno 26, piano terra;
- Box auto: Foglio 69, particella 1053, subalterno 39, piano seminterrato.

L'immobile è situato nella zona sud-est dell'abitato, lungo una delle principali arterie cittadine, via Alcide De Gasperi. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale ai piani superiori, con destinazione commerciale al piano terra.

Caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, completamente rifinita, e gode di tripla esposizione: una su via Alcide De Gasperi, da cui si accede direttamente all'immobile, e due ulteriori affacci su corte condominiale.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stata riscontrata una unificazione funzionale tra il locale commerciale e il box auto, quest'ultimo adattato ad uso ufficio a servizio dell'attività principale. Il piano terra si compone di un ambiente unico, con annessi servizio igienico con antibagno e locale spogliatoio. Una scala interna collega il piano terra al piano seminterrato, dove il box auto è stato rifunzionalizzato e suddiviso in ambienti adibiti ad uffici. È presente inoltre un infisso in alluminio con saracinesca metallica che consente l'accesso diretto dal piano seminterrato tramite la rampa carrabile condominiale.

Finiture e impianti

Le finiture interne e le dotazioni impiantistiche, come riscontrato in sede di sopralluogo, si possono così sintetizzare:

- Porta d'ingresso principale costituita da ampia vetrata con infisso metallico;
- Porte interne in legno;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile e tinteggiati;
- Pavimentazione in resina al piano terra e in gres porcellanato al piano seminterrato.

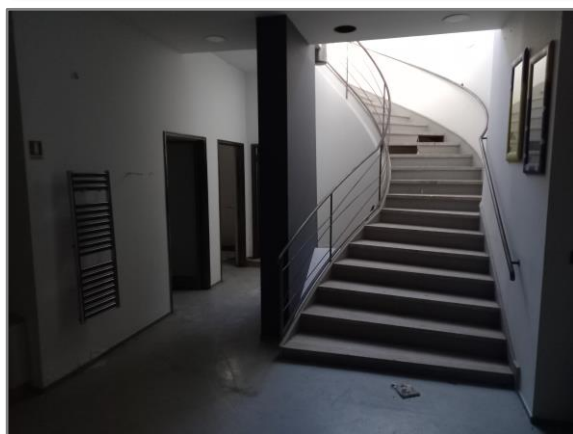
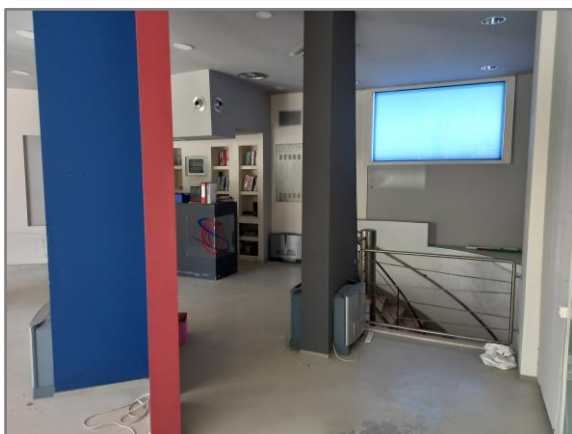
Per quanto riguarda i servizi:

- Servizio igienico completo di antibagno;
- Locale spogliatoio ad uso del personale.

	Destinazione	Superficie netta mq
Locale commerciale piano terra	Ingresso	2,70
	Locale commerciale	95,54
	Spogliatoio	1,45
	Antibagno	2,31
	W.C.	2,31
	<b>Sup. totale netta</b>	<b>104,31</b>

	Destinazione	Superficie netta mq
Box auto piano seminterrato	Locale 1	32,68
	Locale 2	9,38
	Locale 3	8,85
	W.C.	4,48
	<b>Sup. totale netta</b>	<b>55,39</b>





## 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.

Nel caso di specie, per la determinazione del valore della piena proprietà dell'appartamento e del box auto oggetto della presente procedura esecutiva, 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 dei cespiti ( $V_{ap}$ ) è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

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 ( $V_m$ )

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima è stato fatto riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, agenzie immobiliari.

- Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2024, ultimo pubblicato. Per tale fonte il nostro immobile, ricade in zona ricade in zona D1;
- Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari e analizzato dati dei principali siti internet specialistici del settore.

Per i locali destinati a negozi si è potuto ottenere

Riferimento	Malore minimo	Malore massimo	Prezzo unitario
Agenzie immobiliari	€ 900	€ 1.400	1.150 €/mq
OMI	€ 800	€ 1.300	1.050 €/mq
		<b>Valore medio</b>	<b>1.100,0 €/mq</b>



Per i locali destinati a box-auto si è potuto ottenere

Riferimento	Malore minimo	Malore massimo	Prezzo unitario	
Agenzie immobiliari	€ 300	€ 550	425	€/mq
OMI	€ 350	€ 510	430	€/mq
<b>Valore medio</b>			<b>427,5</b>	<b>€/mq</b>

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 per il locale destinato ad attività commerciale è pari a € 1.100,00 €/mq, mentre per il cespite destinato a box-auto è pari a 427,5 €/mq,

### 11.2 Calcolo della Superficie Commerciale ( $S_m$ )

Il calcolo della **superficie commerciale** è stato effettuato in conformità alla **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.

Locale commerciale sub 26				
Destinazione	Parametro UNI 10750	Valore potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Locale commerciale	Sup. lorda	188,70	1	117,44
<b>Totale <math>S_m</math></b>				<b>117,44</b>

Box auto sub 39				
Destinazione	Parametro UNI 10750	Valore potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Box auto	Sup. lorda	188,70	1	75,41
<b>Totale <math>S_m</math></b>				<b>75,41</b>

Applicando tali criteri, la superficie commerciale ( $S_m$ ) complessiva stimata per il **locale commerciale** risulta pari a **117,44 mq** e per il **box auto** pari a **75,41 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.).

Nel caso in esame, l'immobile oggetto di stima presenta finiture di buon livello, è inserito in un contesto residenziale ordinato, con esposizione angolare su tre vie, e presenta una buona qualità costruttiva generale.

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

a) $K_1$ Coefficienti estrinseci (caratteristiche di zona)								
posizionamento	zona centrale	1,01	semi centrale	1,00	periferica	0,99	degradato	0,97
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,02	medio	1,00	scarso	0,97
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97
attrattori			si	1,00	no	0,98		
( 1,01 X 1,02 X 1,00 X 1,00 ) = 1,030								
b) $K_2$ Coefficienti intrinseci (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)								
qualità rifiniture condominale			buone	1,05	normale	1,00	scarse	0,75
vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,03	da 5 a 10 anni	1,02	da 10 a 20 anni	0,99	da 20 a 40 anni	0,98
tipologia			plurifamiliare	1,02	casa a schiera	1,00	casa singola	1,02
qualità edilizia			signorile	1,02	civile	1,00	normale	0,98
manutenzione:	ottimo	1,05	buono	1,02	normale	1,00	scadente	0,96
veduta esterna:	panoramico	1,04	triplo	1,01	strada pubblica	1,00	cortile interno	0,90
( 1,00 X 0,98 X 1,02 X 0,98 X 1,02 X 1,00 X 1,00 X 1,01 ) = 1,009								

$$K_i = K_1 \cdot K_2 = 1,030 \cdot 1,009 = 1,040$$

In virtù di tali elementi, si è attribuito un **coefficiente  $K_i$  pari a 1,04**.

#### 11.4 Valore più probabile di mercato

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 ( $V_{ap}$ ) in esame è dato da:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m = 1.100,00 \text{ €/mq} \cdot 1,040 \cdot 117,44 \text{ mq} = 134.351,36 \text{ €}$$

dove  $K_i$  = prodotto tra i coefficienti  $K_1$  e  $K_2$

Il più probabile valore di mercato del locale destinato ad attività commerciale è pari **134.351,36 €**

$$V_{box} = V_m \cdot S_m = 427,50 \text{ €/mq} \cdot 75,41 \text{ mq} = 32.237,78 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato del locale destinato ad attività commerciale è pari **32.237,78 €**

Immobilie	Valore intera proprietà	Valore diritto e quota
Locale commerciale e box auto	166.589,14 €	166.589,14 €

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:

€ 16.658,91

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.400,00

#### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 145.530,22**

*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 18
Allegato N. 4 – Rilievo metrico	
Rilievo metrico piano interrato .....	pag 22
Allegato N. 5 – Documentazione catastale	
Visure catastali storiche .....	pag 25
Estratto di mappa .....	pag 31
Elaborato planimetrico catastale .....	pag 32
Planimetrie catastali .....	pag 33
Allegato N. 6 – Documentazione Comune di Canicatti	
Documentazione Comune di Canicatti .....	pag 36
Allegato N. 7 – Titolo di proprietà	
Titolo di proprietà .....	pag 55

