

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

XXXXXX XXXXXX XX XXXXXX XXXXXXXX

Contro

XXXXXX XXXXXX + XXXXXX XXXXXX

LOTTO 5

ELABORATO PERITALE

Cespiti siti in Canicattì – via Carmelo Marchese Ragona n. 7 – 9 - 11
censito al Catasto Fabbricato
Magazzino deposito foglio 71 mappale 555 subalterno 3 – 10 - 11 piano terra

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



Sommario

1.	RIFERIMENTI VIRTUAL TOUR	3
2.	PREMESSA	3
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
4.	STATO DI POSSESSO.....	6
5.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
5.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
6.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	6
7.	PRATICHE EDILIZIE.....	7
8.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	7
8.1	Conformità urbanistico edilizia	7
8.2	Conformità catastale.....	8
9.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	9
10.	STORIA DEL BENE:	9
10.1	Attuali proprietari	9
10.2	Precedenti proprietari sub 3 e 11	10
10.3	Precedenti proprietari sub 10	10
10.4	Storia catastale	10
11.	DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A	11
12.	CRITERIO DI STIMA	12
12.1	Determinazione del valore unitario di mercato di immobili simili (V_m).....	13
12.2	Calcolo della Superficie Commerciale (S_m).....	13
12.3	Calcolo del Coefficiente di Merito (K_i).....	13
12.4	Valore più probabile di mercato	14



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/465_9u165o0f98-1757764674.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.



2. 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 Canicatti, 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.



**Beni in Canicattì (Agrigento) via Carmelo Marchese Ragona n 7 – 9 - 11
 Lotto 5**



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Magazzino/Deposito sito nel Comune di Canicattì (AG), via Carmelo Marchese Ragona n. 7-9-11.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un magazzino ad uso deposito ubicato nel Comune di Canicattì, in via Carmelo Marchese Ragona n. 7-9-11. Esso è censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 71, particella 555, subalterno 3-10-11, ed è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

Dal punto di vista planimetrico catastale, l'unità immobile presenta una superficie lorda pari a circa **180,9 mq** (duecento virgola sessantaquattro metri quadrati), con un'altezza interna di circa **4,63 metri lineari**.

L'immobile confina:

- a est con la via Carmelo Marchese Ragona;
- a sud con l'androne e corpo scala del condominio;
- a ovest e a nord con la corte scoperta comune del condominio.

L'accesso al cespite può avvenire anche in modo carrabile sia dalla via pubblica che dalla corte condominiale, mentre in modo pedonale dall'androne scala.



Intestati da visura catastale	Codice fiscale	Proprietà
XXXXX XXXXX nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/2
XXXXX XXXXX nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/2

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
71	555	3	1	C/2	3	41 m ²	Totale: 47 m ²	Euro 190,57
71	555	10	2	C/2	3	39 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 124,88
71	555	11	2	C/2	3	72 m ²	Totale: 81 m ²	Euro 230,55

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

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi (sufficiente).
 Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziale
 Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



4. STATO DI POSSESSO

Il cespite oggetto del lotto è utilizzato dal sig. XXXXX XXXXX .

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 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*

5.2 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 XXXX XXX XXXXX XXXXX , con sede in Licata, contro XXXXX XXXXX nato a Canicattì il xx/xx/xx e XXXXX XXXXX nato a Canicattì 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 XXXXX XXXXX nato a Canicattì il xx/xx/xx e XXXXX XXXXX nato a Canicattì 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 XXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXX XXXXX nato a Canicattì 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 XXXX , con sede in Luco dei Marsi, contro XXXXX XXXX nato a Canicattì il xx/xx/xx, trascritto in Agrigento in data 28/07/2004 ai nn. 19198/14699 sul bene facente parte del lotto.

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXXXX XXXX XXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXX XXXXX 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 XXXXX XXXXX 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 XXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXX XXXXX 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

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In riferimento all'immobile oggetto di valutazione, si precisa che lo stesso risulta avere destinazione d'uso come magazzino/deposito. Pertanto, in conformità a quanto disposto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2015, e più precisamente secondo quanto indicato al punto "d" 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.

7. 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 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 XXXXX e XXXXX XXXX , 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 XXXXX e XXXXX XXXX , 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 XXXXX e XXXXX XXXX , 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 XXXXX e XXXXX XXXX , 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

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1 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 Canicattì.

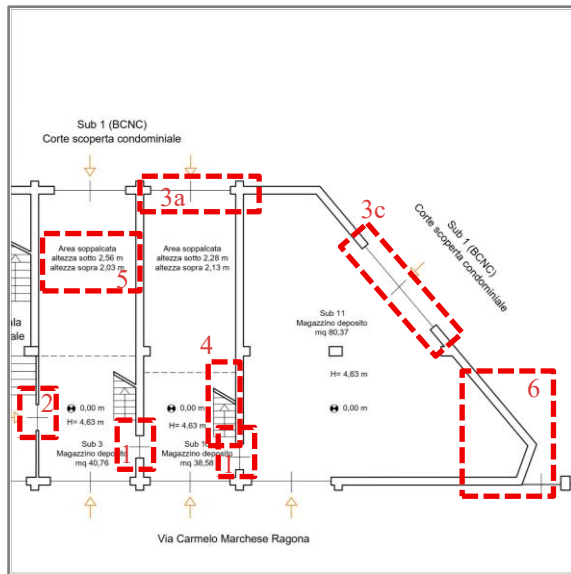
In risposta a formale richiesta inviata agli uffici comunali, l'Ufficio Tecnico del Comune ha trasmesso la documentazione disponibile, tra cui la **Concessione edilizia in sanatoria n 81/2018**, completa degli elaborati grafici allegati. Tra questi, ai fini della presente valutazione, si segnala in particolare la tavola denominata "*Planimetrie – Pianta – Prospetti e Sezione*", nella quale è rappresentata la pianta del piano terra relativa al magazzino-deposito oggetto di indagine.

In data 30/07/2025, è stato effettuato 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 Canicattì al Foglio 71 – Particella 555 – Subalterno 3, 10 e 11.

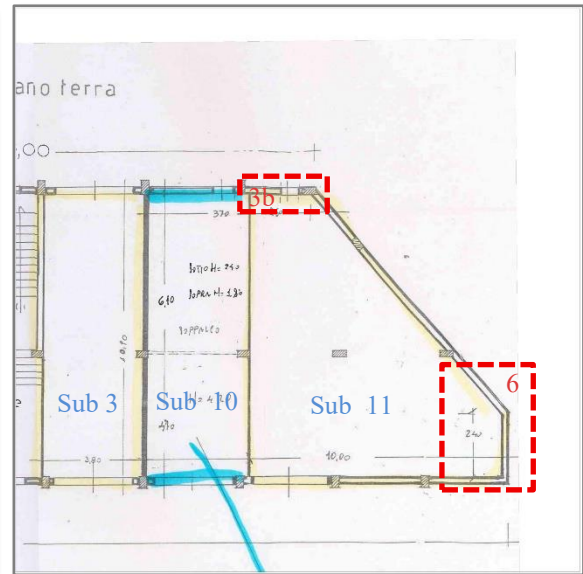
Successivamente al sopralluogo, è stata effettuata una comparazione tra lo stato attuale dell'immobile e la situazione assentita dalla documentazione urbanistico-edilizia. Dall'analisi è emersa la presenza di alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che si riportano di seguito in modo dettagliato:

1. Aperture interne non autorizzate: nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria, le tre unità immobiliari risultano indipendenti, ciascuna con proprio accesso. Tuttavia, in sede di sopralluogo è stato accertato che le stesse sono attualmente comunicanti tra loro mediante la realizzazione di due varchi interni non autorizzati.
2. Nuovo ingresso dall'androne scala: è stata riscontrata la realizzazione di un nuovo ingresso tramite porta blindata ricavata dall'androne condominiale, elemento non riportato negli elaborati progettuali approvati.
3. Modifiche agli ingressi e alle aperture esterne:
 - a. Sub 10 – Lato ovest: la porta di piccole dimensioni prevista in progetto è stata ampliata e sostituita con una saracinesca.
 - b. Sub 11 – Lato ovest: l'apertura prevista in progetto risulta murata.
 - c. Sub 11 – Lato nord: è stata aperta una nuova ampia porta, con collocazione di saracinesca, che consente l'accesso diretto alla corte esterna condominiale.
4. Collocazione scala in acciaio: presso il sub 10, sebbene il progetto preveda la presenza di un soppalco, è stata rilevata la realizzazione di una scala in acciaio non rappresentata negli elaborati autorizzati.
5. Realizzazione di nuovo soppalco: presso il sub 3, che nella planimetria di progetto risulta come ambiente unico a tutt'altezza, è stata verificata la presenza di un soppalco accessibile mediante scala in acciaio.
6. Alterazione geometrica dell'angolo nord: la muratura perimetrale, in corrispondenza tra l'angolo nord e via Carmelo Marchese Ragona, è rappresentata nella pianta a corredo della C.E. in sanatoria come un angolo retto. Tuttavia, dal rilievo effettuato in sito, si evidenzia una maggiore angolatura, tale da configurare un ampliamento della sagoma edilizia, con conseguente incremento sia della superficie coperta che della volumetria.





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



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

A seguito delle verifiche condotte, si evidenzia che l'immobile, allo stato attuale, **non risulta conforme** alla **Concessione Edilizia in sanatoria n. 81/2018**, attualmente presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì.

Con riferimento alla natura delle opere realizzate, si ritiene che le difformità riportate ai punti **1, 2, 3 e 4** possano rientrare tra gli interventi sanabili, ai sensi della normativa vigente, mediante presentazione di permesso di costruire di accertamento di conformità.

In particolare, la Legge Regionale Sicilia 10 agosto 2016, n. 16 (e s.m.i.), in conformità ai principi contenuti nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), consente la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, purché le stesse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia:

- vigente al momento della realizzazione,
- vigente al momento della presentazione della sanatoria.

Di contro, le difformità descritte ai punti 5 e 6 comportano un incremento di superficie utile e volumetria e determinano una variazione della sagoma dell'edificio, 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:

- Oneri e diritti comunali: € 2.000,00
- Spese tecniche (progettazione, asseverazioni, pratiche): € 3.000,00
- Opere di ripristino: € 3.500,00

Totale stimato per la regolarizzazione: **€ 8.500,00**

8.2 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 planimetrica dell'unità immobiliare, identificata catastalmente come segue:

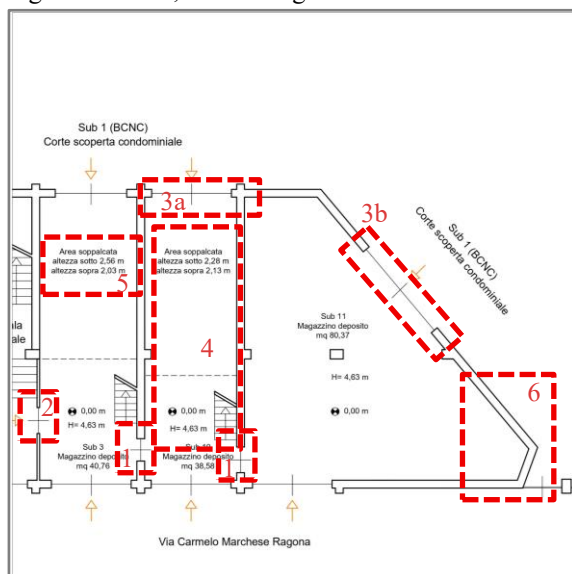
- Magazzino/Deposito, sito nel Comune di Canicattì, censito al Foglio 71 – Particella 555 – Subalterno 3, con planimetria aggiornata alla data 01/12/1986;
- Magazzino/Deposito, sito nel Comune di Canicattì, censito al Foglio 71 – Particella 555 – Subalterno 10, con planimetria aggiornata alla data 18/03/1994;
- Magazzino/Deposito, sito nel Comune di Canicattì, censito al Foglio 71 – Particella 555 – Subalterno 11, con planimetria aggiornata alla data 18/03/1994;

A seguito del sopralluogo tecnico effettuato in data 30/07/2025 e della conseguente comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, sono emerse difformità planimetriche.

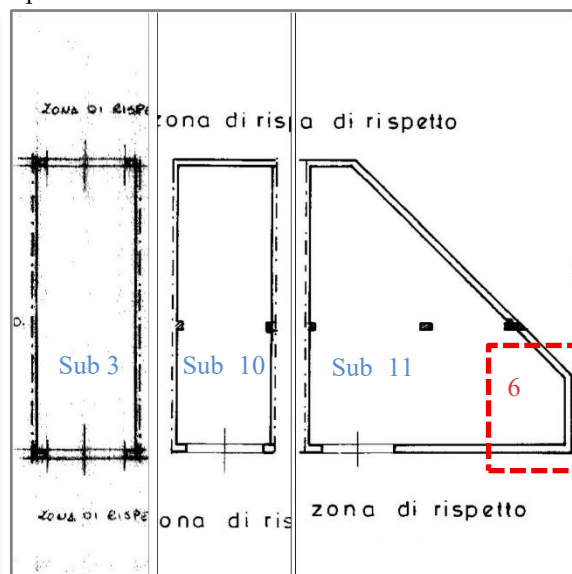
In particolare, si rilevano le seguenti non conformità rispetto alla rappresentazione grafica attualmente depositata presso il Catasto Fabbricati:

1. Aperture interne: catastalmente le tre unità immobiliari risultano autonome e indipendenti, ciascuna con proprio accesso. Tuttavia, in sede di sopralluogo è stato accertato che le stesse sono attualmente comunicanti tra loro mediante la realizzazione di due varchi interni in difformità a quanto risulta censito in catasto.

2. Nuovo ingresso dall'androne scala: è stata riscontrata la realizzazione di un nuovo ingresso tramite porta blindata ricavata dall'androne condominiale, elemento non riportato nella planimetria catastale del sub 3.
3. Modifiche agli ingressi e alle aperture esterne:
 - a. Sub 10 – Lato ovest è stata aperta una nuova porta, con collocazione di saracinesca, che consente l'accesso diretto alla corte esterna condominiale.
 - b. Sub 11 – Lato nord: è stata aperta una nuova ampia porta, con collocazione di saracinesca, che consente l'accesso diretto alla corte esterna condominiale.
4. Soppalco: presso il sub 10, nella planimetria presente agli atti non è rappresentato il soppalco, tanto meno la scala in acciaio.
5. Realizzazione di nuovo soppalco: presso il sub 3, nella planimetria presente agli atti non è rappresentato il soppalco, tanto meno la scala in acciaio.
6. Alterazione geometrica dell'angolo nord: la muratura perimetrale, in corrispondenza tra l'angolo nord e via Carmelo Marchese Ragona, è rappresentata nella planimetria catastale come un angolo retto. Tuttavia, dal rilievo effettuato in sito, si evidenzia una maggiore angolatura, tale da configurare un ampliamento della sagoma edilizia, con conseguente incremento sia della superficie.



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



Sub 3 - Planimetria catastale dell'1/12/1986 piano terra
Sub 10 - Planimetria catastale del 18/03/1994 piano terra
Sub 11 - Planimetria catastale del 18/03/1994 piano terra

Alla luce delle suddette difformità, si attesta che le l'unità immobiliari **non risultano conforme alle planimetrie catastali attualmente depositate.**

Al fine di regolarizzare la situazione catastale, si rende necessario, successivamente alla regolarizzazione dal punto di vista edilizio, procedere all'aggiornamento della planimetria mediante presentazione di apposita pratica DOCFA, a cura di tecnico abilitato.

Si stima un costo tecnico per la redazione e presentazione della pratica pari a € 600,00.

9. 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

10. STORIA DEL BENE:

10.1 Attuali proprietari

I beni oggetto di valutazione, siti nel Comune di Canicatti e censiti al Catasto Fabbricati al foglio 71, particella 555, subalterni 3, 10 e 11, risultano attualmente intestati ai sigg.ri:

- Xxxxx xxxx , nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx, proprietario per la quota di 1/2;
- Xxxxx xxxxx , nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx, proprietario per la quota di 1/2.

Dall'analisi dei titoli di provenienza risultano le seguenti modalità di acquisto:

- Per i subalterni 3 e 11, la proprietà è pervenuta:
 - al sig. Xxxxx xxxxx , in regime di separazione dei beni, per effetto di atto di compravendita stipulato in data 07/08/2009 a ministero del Notaio Paolo Trento, repertorio n. 26009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 28/08/2009 ai nn. 21619/17195;
 - al sig. Xxxxx xxxxx , anch'egli in regime di separazione dei beni, per effetto di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Agrigento in data 03/12/2008, repertorio n. 512, trascritto in data 17/12/2008 ai nn. 34416/24167.

- Per il subalterno 10, la proprietà è pervenuta a entrambi i comproprietari, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, entrambi in regime di separazione dei beni, per effetto di atto di compravendita rogato in data 13/10/2009 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 26218, trascritto in data 20/11/2009 ai nn. 29160/22888.

10.2 Precedenti proprietari sub 3 e 11

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

Note: A XXXXX XXXXX è 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 XXXX nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2

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;

10.3 Precedenti proprietari sub 10

Proprietario dal 11/07/1997 al 13/10/2009			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXXX nata a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà ½ in comunione legale con Maira Gaetano
2	XXXXXX XXXXXnato a Canicatti il 22/05/1968	XXXXX	Proprietà ½ in comunione legale con XXXXX XXXXX

Note: per atto compravendita a firma del Notaio Antonina Ferraro in data 11/11/1997 con repertorio n 42186 e trascritto il 14/11/1997 ai nn. 18420/16677

Proprietario dal 03/01/1975 al 11/07/1997			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXX XXXX 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;

10.4 Storia catastale

Subalterno 3

Dal 09/11/2015 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	3	1	C/2	3	41 m2	Totale: 47 m ²	Euro 190,57	Variazione inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: contrada Rovitelli n. M – Piano terra

** 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 01/01/1994 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	3	1	C/2	3	41 m2	----	Euro 190,57	Variazione del quadro tariffario

Indirizzo: contrada Rovitelli n. M – Piano terra

Dal 01/01/1992 al 01/01/1994									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	3	1	C/2	3	41 m2	----	Euro 201,16	Variazione del quadro tariffario

Indirizzo: contrada Rovitelli n. M – Piano terra

Dal 01/12/1986 al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	3	1	C/2	3	41 m2	----	Euro 0,19	Variazione di classamento

Indirizzo: contrada Rovitelli n. M – Piano terra

Da impianto meccanografico al 01/12/1986									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	3							Impianto meccanografico

Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terra

Subalterno 10

Dal 09/11/2015 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	10	2	C/2	3	39 m2	Totale: 44 m ²	Euro 124,88	<i>Variazione inserimento in visura dei dati di superficie</i>
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terra									

** 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 18/03/1994 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	10	2	C/2	3	39 m2	----	Euro 124,88	<i>Frazionamento n 2500.1/1994</i>
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terra									

Da impianto meccanografico al 18/03/1994									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	4							<i>Impianto meccanografico</i>
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terra									

Subalterno 11

Dal 09/11/2015 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	11	2	C/2	3	72 m2	Totale: 81 m ²	Euro 230,55	<i>Variazione inserimento in visura dei dati di superficie</i>
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terra									

** 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 18/03/1994 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	11	2	C/2	3	72 m2	----	Euro 230,55	<i>Frazionamento n 2500.1/1994</i>
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terra									

Da impianto meccanografico al 18/03/1994									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	4							<i>Impianto meccanografico</i>
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano terra									

11. DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A

I cespiti oggetto del presente Lotto rappresentano un Magazzino/Deposito sito nel Comune di Canicatti (AG), via Carmelo Marchese Ragona n. 7-9-11. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è censita al Catasto Fabbricati al foglio 71, particella 555, subalterno 3-10-11, ed è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

Dal punto di vista planimetrico e catastale, l'immobile presenta una superficie lorda pari a circa **180,9 mq**, con un'altezza interna di circa **4,63 metri lineari**.

L'immobile confina:

- a est con la via Carmelo Marchese Ragona;
- a sud con l'androne e corpo scala del condominio;
- a ovest e a nord con la corte scoperta comune del condominio.

L'accesso al cespite può avvenire anche in modo carrabile sia dalla via pubblica che dalla corte condominiale, mentre in modo pedonale dall'androne scala.

Il magazzino deposito si presenta pavimentato, mentre le pareti e soffitto sono intonacate, tutti gli ingressi esterni all'unità immobiliare sono dotate da saracinesche metalliche, mentre l'ingresso dall'androne scala è dotata di una porta blindata. Non sono stati riscontrati segni evidenti di umidità, infiltrazioni o degrado strutturale all'interno dell'unità immobiliare.



Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Sup. netta mq
Magazzino/deposito sub 3	40,76
Magazzino/deposito sub 10	38,58
Parte superiore sopralco sub 10	24,3
Magazzino/deposito sub 11	80,37
Sup. totale netta	184,01

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, condizione: sufficiente.
Pavim. Interna: assente.
Porta di ingresso: tipologia: saracinesca, materiale: metallo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare considerando anche che in fase di sopralluogo non vi era energia elettrica all'interno dell'unità immobiliare,



12. 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 del magazzino deposito 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 similari;
 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.

12.1 Determinazione del valore unitario di mercato di immobili similari (V_m)

Per la stima del valore unitario, è stata condotta un'indagine di mercato su compravendite recenti di immobili similari nella stessa zona in cui si trova il cespite oggetto di esecuzione.

Tra i dati considerati si segnala, in particolare:

- Immobile A: atto di compravendita rogato in data 29/10/2021 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 43375, trascritto in data 09/11/2021 ai nn. 19803/16973, avente ad oggetto un magazzino deposito in via Giuseppe Tomasi Di Lampedusa N.10 piano terra, censito in catasto al foglio 71 particella 432 sub 1 categoria C/2, con una superficie commerciale complessiva di 56 mq, venduto al prezzo complessivo di € 30.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 536 /mq.
- Immobile B: atto di compravendita rogato in data 12/04/2023 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 46303, trascritto in data 08/05/2023 ai nn. 8656/7476, avente ad oggetto un magazzino deposito in via Nola n.12-14, piano terra, censito in catasto al foglio 71 particella 296 sub 21 categoria C/2, con una superficie commerciale complessiva di 93 mq, venduto al prezzo complessivo di € 45.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 484 /mq.

Riferimento	Valore compravendita	Sup. commerciale	Prezzo unitario
Immobile A	€ 30.000	56	536 €/mq
Immobile B	€ 45.000	93	484 €/mq
Valore medio			509,8 €/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 € 509 €/mq.

12.2 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;

Destinazione	Parametro UNI 10750	Valore potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Magazzino/deposito sub 3-10-11	Sup. lorda	179,70	1	179,70
Totale S_m				179,70

Applicando tali criteri, la superficie commerciale (S_m) complessiva stimata risulta pari a **179,70 mq**.

12.3 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	0,97
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,05	medio	1,00	scarso	0,97
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97
attrattori			si	1,00	no	0,95		
(0,97 X 0,97 X 1,00 X 0,95) =						0,894		
b) K ₂ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)								
Livello			piano terra	1,01	seminterrato	0,99	interrato	0,95
vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,10	da 5 a 10 anni	1,05	da 10 a 20 anni	1,00	da 20 a 40 anni	0,97
qualità edilizia			signorile	1,30	civile	1,00	normale	0,97
manutenzione:	ottimo	1,05	buono	1,02	normale	1,00	scadente	0,95
servizi igienici:			presente	1,00	assente	0,98		
rifiniture interne	ottime	1,04	medie	1,02	normali	1,00	assente	0,95
(1,01 X 0,97 X 0,97 X 1,00 X 0,98 X 1,00) =						0,931		

$$K_i = K_1 \cdot K_2 = 0,894 \cdot 0,931 = \mathbf{0,832}$$

In virtù di tali elementi, si è attribuito un **coefficiente K_i pari a 0,832**

12.4 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'immobile (V_{ap}) in esame è dato da:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m = 179,70 \text{ €/mq} \cdot 0,832 \cdot 509 \text{ mq} = \mathbf{76.100,79 \text{ €}}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K_1 e K_2

Immobilabile	Valore intera proprietà	Valore diritto e quota
Magazzino/deposito	76.100,79 €	76.100,79 €

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:

€ 7.610,08

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.100,00

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

€ 0,00

10.2 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:

€ 59.390,71

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 interrato	pag 20
Allegato N. 5 – Documentazione catastale	
Visure catastali storiche	pag 22
Estratto di mappa	pag 32
Elaborato planimetrico catastale	pag 33
Planimetrie catastali	pag 34
Allegato N. 6 – Documentazione Comune di Canicatti	
Documentazione Comune di Canicatti	pag 38
Allegato N. 7 – Titolo di proprietà	
Titolo di proprietà	pag 45

Allegati C

- Atto di compravendita, Notaio Paolo Trento del 29/10/2021 rep 43375
- Atto di compravendita, Notaio Paolo Trento del 12/04/2023 rep 46303

