

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 165/2024 R. G. Es.

PROMOSSA DA

"A"

CONTRO

"B"

Giudice Esecuzione: DOTT.SSA PIPITONE VITALBA MARINA

LOTTO 1 e LOTTO 2 -

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

LOTTO 1: APPARTAMENTO IN CANICATTI', VIA NILDE IOTTI N. 57, "SCALA C3 INT.2", P. 3°
C. F. CANICATTI', FOG. 67, PART. 659, SUB 28, CAT. A/2, DI 6,5 VANI

LOTTO 2: PERTINENZA BOX/POSTO AUTO sito al Piano Terra del fabbricato
C. F. CANICATTI', FOG. 67, PART. 659, SUB 47, CAT. C/6, cons. mq 24

Elaborati:

- Relazione Lotto 1 e Lotto 2
- Allegati

Giuramento: 03/12/2024

GEOM.COSTANTINO MACALUSO

Iscritto all'Albo dei Geometri
di Agrigento n°1917
Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici
del Tribunale di Agrigento n°334
C.F. MCLCTN72P26H792A
P. IVA 03037610849
Con Studio a Canicatti (AG) 92024
Via C. Canicatti 22





TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 165/2024 R. G. E.****LOTTO 1 e LOTTO 2****ORDINE DELLA RELAZIONE:**

N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA	3
N. 2: DESCRIZIONE SOMMARIA CIASCUN LOTTO	4
N. 3: STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	5
N. 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
N. 5: ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
N. 6: ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.	7
N. 7: PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	7
N. 8: DESCRIZIONE E CALCOLO SUPERFICI IMMOBILE	8
N. 9: VALUTAZIONE DEL BENE.....	11
LEGENDA	12
ELENCO ELABORATI	13



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quelli in titolarità dell'esecutato.

Dall'atto di pignoramento si evince che sono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili del signor "B" per la quota pari al 100% del diritto di piena proprietaria superficaria di:

Lotto 1:

1.1 Appartamento a Canicattì via Nilde lotti n. 47 (indicato negli atti n.57), frazione contrada Cannarozzo, per la quota di: 1000/1000 diritto di: Proprietà superficaria "B" per anni 99 a decorrere dalla data di decreto di esproprio (Det. 442 del 04-03-2003) di cui 22 trascorsi

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito :

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Canicattì		Partita catastale:		Catasto: dei Fabbricati			
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
67	659	28	1	A/2	4	6.5vani	€570.68		
Indirizzo catastale: Via Nilde lotti n.57, Scala C3 Interno 2 Piano 3°									
Intestazione Catastale: (Cfr. All.to 05-Visura) 1000/1000 diritto di: Proprietà per l'area "Comune di Canicattì". 1000/1000 diritto di: Proprietà superficaria "B".									
CONFINI:		SUD		EST		NORD		OVEST	
		con Via Nilde lotti;		con area condominiale sub 1;		con area condominiale sub 1;		con scala condominiale e sub 27;	
Planimetria Catastale Appartamento			PRESENTE (Cfr. All.to 05-Planimetria)						

Lotto 2

Box/Posto Auto a Canicattì via Nilde lotti n. 47 (indicato negli atti n.57), frazione contrada Cannarozzo, per la quota di: 1000/1000 diritto di: Proprietà superficaria "B" per anni 99 a decorrere dalla data di decreto di esproprio (Det. 442 del 04-03-2003) di cui 22 trascorsi

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito :

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Canicattì		Partita catastale:		Catasto: dei Fabbricati			
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
67	659	47	1	C/6	1	24	€110,32		
Indirizzo catastale: Via Nilde lotti n.57, Scala C3 Interno 2 Piano T									
Intestazione Catastale: (Cfr. All.to 05-Visura) 1000/1000 diritto di: Proprietà per l'area "Comune di Canicattì". 1000/1000 diritto di: Proprietà superficaria "B".									
CONFINI:		SUD		EST		NORD		OVEST	
		con Via Nilde lotti;		con area condominiale sub 1;		con sub 48		BCNC sub 45 e sub 46	
Planimetria Catastale BOX			PRESENTE (Cfr. All.to 05-Planimetria)						

VERIFICA DEI VINCOLI: (paesistici, idrogeologico, forestale, storico-artistico..)

- Nessuno



TITOLO DI PROVENIENZA:

Pervenuti al sig. "B" per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di assegnazione di immobili da parte di società cooperativa "C" stipulato il 25/09/2008 a firma di rogito del Notaio Paolo Trento ai Repertorio n. 24652 Raccolta 6202, Registrato a Canicattì il 20/10/2008 al n. 3208, trascritto il 22/10/2008 NN. 27577/19559
Gli immobili appartengono per diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1.

DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE:**Lotto 1:**

- Appartamento ubicato nella Via Nilde lotti n. n. 47 (indicato negli atti n.57), a piano 3°, interno 2, scala C3 di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare sito in Canicattì costruito nel 1997.
- Superficie Complessiva:** mq 135,82 (Cfr. All.to 06-Planimetria)
- Numero di Vani:** 6,5
- Pertinenze e accessori:** Quota indivisa di BCNC (area condominiale, locale vasche nel sottotetto), vasca interrata, vano motorini acqua, BOX (Lotto 2) (Cfr. All.to 08-Ril. fotografico).
- Dotazioni condominiali:** In fase di sopralluogo, la moglie dell'esecutato "B" esibisce delle tabelle millesimali riferite al periodo 2007-2008 all'appartamento oggetto della presente sono assegnati come **Millesimi di Proprietà: 127,48** e come **Millesimi Ascensore: 136,69** (Cfr. All.to 09-Documenti Condominiali). Dichiara la moglie dell'esecutato "B" che non vi è Amministratore di Condominio e che non è costituito alcun condominio, ma che la gestione dello stesso viene fatta dagli stessi condomini, con turnazione annuale. È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio.

Lotto 2

- BOX di pertinenza al Lotto 1, sito nella Via Nilde lotti n. 47, (indicato negli atti n.57) a piano Terra , interno 2, scala C3 di un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare sito in Canicattì costruito nel 1997.
- Superficie Complessiva:** mq 28,16 (Cfr. All.to 06-Planimetria)
- Consistenza:** mq 24
- Pertinenze e accessori:** Locale di pertinenza al **Lotto 1**, come riportato nell'atto di assegnazione del 25/09/2008 Rep.24652 Notaio Paolo Trento.
- Dotazioni condominiali:** vedasi Lotto 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Lotto 1:**

- Appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo di un immobile condominiale, composto da PT-1-2-3-4 e copertura.
- La struttura dell'intero complesso immobiliare è in C.A.
- Immobile dotato di ascensore e area condominiale recintata con cancelli e adibita a posteggi condominiali. Nell'area condominiale sono collocate delle riserve idriche interrate in dotazione esclusiva a ciascun condomino.



- ☑ Appartamento composto da cucina, un soggiorno, due bagni, tre camere, ripostiglio, corridoio e due balconi.
- ☑ L'appartamento si presenta in buone condizioni, le rifiniture sono di buona qualità con pavimento in gres, pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta parati, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle. Appartamento dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo entrambi con regolare contratto. L'impianto idrico è anch'esso sotto traccia, l'approvvigionamento avviene con autocisterne private, non vi è contratto con l'ente gestore. L'appartamento ha una riserva idrica autonoma di circa LT 10.000, ubicata nell'area condominiale. (Cfr. All.to 08-Ril. fotografico).
- ☑ Consistenza commerciale complessiva unità principali: 135,82 m²(Cfr. All.to 06-Planimetria)
- ☑ Barriere architettoniche: nessuna
- ☑ L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sono ubicate in zona periferica in un'area residenziale del Comune di Canicattì (sud-sud/ovest), distante circa 2 km dal centro città. La zona si è sviluppata nella seconda metà degli anni 90, la stessa rientra nell'area PEEP – C/da Cannarozzo del Comune di Canicattì, è dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognatura), nel raggio di 500-700 mt sono raggiungibili alcuni dei servizi di pubblica utilità (ospedale, fermata autobus, supermercati, attività commerciali).

Lotto 2

- ☑ Box auto, posto al piano terra di un immobile condominiale, composto da PT-1-2-3-4 e copertura.
- ☑ La struttura dell'intero complesso immobiliare è in C.A.
- ☑ L'accesso al box è consentito da apertura dotata di serranda metallica prospiciente l'area condominiale (sub 1) e la Via Nilde lotti. Lo stesso è accessibile anche dall'androne condominiale (sub 4 BCNC) mediante porta comunicante al corridoio (sub 45 BCNC) che consente l'accesso anche ad altre UIU.
- ☑ Box ottenuto dalla chiusura del porticato condominiale, è costituito da un unico vano della superficie lorda commerciale di mq 28,16. (Cfr. All.to 06-Planimetria) Alla data del sopralluogo è presente un soppalco in legno, di facile rimozione, adibito a deposito. L'accesso al soppalco è consentito da scala interna in legno.
- ☑ Il box si presenta in buone condizioni, le pareti sono rifinite in gesso, il pavimento è in mattoni di cemento con scaglie di marmo. Lo stesso è dotato di impianto elettrico, alimentato dal contatore LOTTO 1.



3.STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Lotto 1:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore che vi abita, e dai suoi familiari ed è adibito a residenza principale.

Lotto 2:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d' assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

1. Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario agevolato del 02.07.1999 rep. n. 43632 e racc. n. 14966 (ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro), **Importo ipoteca: lire 9.908.000.000 (€ 5.117.054,96) Importo capitale: lire 4.954.000.000 (€ 2.558.527,48)** rimborsabile in anni venti (20) mediante pagamento di numero quaranta (40) semestralità posticipate, comprensive di capitale ed interessi, iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Agrigento in data 07.07.1999 al n. 1110 del registro particolare a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro "**B**" e "**C**", rinnovata il 07.06.2019 al n. 686 del registro particolare; gravante per il diritto di superficie sui terreni censiti in catasto al foglio 67, particelle 313-305-311-300-309-346-279-281-30-287-291-293-290. Si precisa che per intervenuto frazionamento n. 27347/2916 del 20/10/2008 e frazionamento n. 28735/3084 del 30/10/2008 il lotto sopra menzionato risulta meglio identificato come lotto 24, intestato a "**B**" per la piena proprietà' superficaria, e successivo atto di erogazione e quietanza finale di mutuo fondiario del 23.03.2006, rep. n. 67286, racc. n. 21803, ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro.
2. Ipoteca in rinnovazione del Contratto di mutuo fondiario agevolato del 22.05.2003 rep. n. 57468, racc. n. 18687, ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro ,di originari Euro 303.118,49, rimborsabile in anni venti (20) mediante pagamento di numero quaranta (40) semestralità posticipate, comprensive di capitale ed interessi, e successivo atto di erogazione e quietanza finale di mutuo fondiario del 23.03.2006, rep. n. 67287 e racc. n. 21804, ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro; garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Agrigento in data 05.06.2003 al n. 948 del registro particolare, rinnovata il 04.05.2023 al n. 382 del registro particolare **Importo Totale € 127.936,27 Importo Capitale € 63.963,19** ipoteca iscritta a favore Banca Monte dei Paschi di Siena, il nuovo creditore è "**A**" contro "**B**" e "**C**".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

1. Pignoramento, trascritta il 11/09/2024 Registro Particolare n.15005 Registro Generale 17141 UNEP Tribunale di Agrigento Repertorio 2193/2024 del 30/07/2024 contro "**B**".

4.2.3. Altre trascrizioni:

1. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973, iscritta il 04.03.2011 al Registro Generale n. 5079 ed al Registro Particolare n. 716 in favore di Serit Sicilia s.p.a. di Agrigento, contro "**B**" derivante da provvedimento del 23.11.2010 rep. N. 57859/2009, per un Importo Totale di **€ 25.664,68 e Importo Capitale di € 12.832,34;**



2. In data 27/01/2025 è intervenuta nella Procedura Esecutiva 165/2024 R.G.Es. L'Agenzia delle Entrate nei confronti di "B" per la somma di € 5.780,05. Dalle visure ipotecarie eseguite il 07/04/2025 non risulta nessuna trascrizione.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Spese Autocisterna Acqua € 550,00 annue circa
- Spese Condominiali (luce, ascensore) € 360,00 annue circa
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

"B" per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di rogito del Notaio Paolo Trento ai Repertorio n. 24652 Raccolta 6202, Registrato a Canicattì il 20/10/2008 al n. 3208.

Gli immobili appartengono per diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1.

"D" Proprietà per l'area 1000/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A "C" gli immobili sono pervenuti per edificazione effettuata, nell'ambito della realizzazione di un vasto Piano di Edilizia Economica Popolare unitamente all'intero complesso nella quale gli immobili pignorati sono compresi su un'area censita in Catasto foglio 67 particella 659 estesa are 31.41 (generata tale particella dalla soppressione e fusione, con vari frazionamenti dalle originarie particelle 313-305-311-300-309-346-279-281-30), terreno individuato come lotto L16, per la quota di 1000/1000, (Superficie conc. diritto di superficie ad aedificandum fino al 04/03/2003), derivanti da Atto CONVENZIONE del 10/01/1997 Pubblico ufficiale PECORARO A. Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 34730 - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione n. 96 registrato in data 24/01/1997 - Voltura n. 1313.1/1997
- Al 04/03/2003 la proprietà passa a "C" con diritto di 1/1 proprietà superficaria ed a "D" Proprietà 1/1 per l'area, in forza ad esproprio, trascritto il 01/10/2003 a conservatoria dei registri immobiliari ai n. 16542/18973.
- A "D" le aree sul quale ricadono gli immobili, erano pervenute in seguito ad esproprio di pubblica utilità del 04 marzo 2003 giusta determina n. 442, nei confronti di "E"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione N. 27, intestata a "C" rilasciata da "D" il 11/04/1997 con il n. 7372/6623 di protocollo.
- Concessione N. 94, intestata a "C" rilasciata da "D" il 20/11/1998 con il n. 21076/18993 di protocollo.
- Concessione edilizia N. 55, intestata a "C" rilasciata da "D" il 24/06/2005.
- Concessione edilizia N. 38, intestata a "C" rilasciata da "D" il 17/06/2008.
- Abitabilità/Agibilità: Come da Attestazione rilasciata dal Comune di Canicattì Prot.5395 del 06-02.025 (Cfr. All.to 04- Docum. Urbanistici) su richiesta dello scrivente, non risultano richieste o certificazioni di Abitabilità/Agibilità.



- Altre Pratiche Edilizia: Come da Attestazione rilasciata dal Comune di Canicattì Prot.5395 del 06-02025 (Cfr. All.to 04- Docum. Urbanistici) su richiesta dello scrivente, non risultano essere in corso altre pratiche o richieste di Condono o C.E. in sanatoria.

7.2.SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Gli immobili ricadono in zona C3.2 o area di edilizia residenziale pubblica assoggetta al PEEP del vigente Piano Regolatore Generale.

8.DESCRIZIONE E CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:

Lotto 1:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA Gli immobili risultano conformi

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA Gli immobili risultano conformi

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA Gli immobili risultano conformi

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5.ALTE CONFORMITÀ:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: Gli immobili risultano conformi

Lotto 2:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: Non conforme alla C.E. 38/2008, per la presenza del soppalco in legno non autorizzato nella predetta concessione edilizia, per la regolarizzazione si prevede lo smontaggio i cui costi sono quantificabili in circa € 750,00

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: Con lo smontaggio del soppalco l'immobile risulta conforme

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: Non conforme poiché il soppalco non rispetta le altezze minime, allo smontaggio l'immobile risulta conforme

8.4.CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5.ALTE CONFORMITÀ:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: Gli immobili risultano conformi

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto 1 :

In fase di sopralluogo è stato riferito che non si è in possesso di certificato energetico, da un controllo sul sito cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it risulta **Non Presente**

Non viene redatto in quanto non autorizzato dal G.E.

Lotto 2 :

Dal punto di vista energetico, il box non necessita di Attestato Prestazione Energetico(edificio non residenziale).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, distanti circa km 2 dal centro città. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti in parte i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI:

Ospedale	Buono
----------	-------



Palestra Comunale	Buono
Uffici Pubblici	Insufficiente
Supermercati e negozi	Sufficiente
Fermate Autobus	Insufficiente
Parcheggi	Ottimo
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
Livello di piano:	Sufficiente
Esposizione:	Buona
Luminosità:	Ottima
Panoramicità:	Buona
Impianti tecnici:	Buoni
Stato di manutenzione generale: nella media	Buona
Servizi:	Sufficienti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**Lotto 1:**

• fondazioni:	Travi in c.a. da verificare
• strutture verticali:	struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. in buone condizioni
• solai:	tipologia latero cemento in buone condizioni
• scale interne	A rampe con soletta in C.A., rivestite con marmo
• balconi:	tipologia latero cemento in condizioni vetuste insufficienti

Delle Componenti Edilizie:

• Infissi interni	Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio, in buono stato
• Infissi esterni:	Porte in legno tamburato, condizioni buone
• Pareti Esterne:	Blocchi in laterizio forato rifiniti con intonaco civile per esterni e prospetto in silicato, condizioni buone
• Pavimenti interni:	Pavimento: mattonelle in gres; Rivestimenti: mattonelle di ceramica. Condizioni buone
• Tramezzature interne:	Pareti in laterizio forato, finitura in gesso e pittura, condizioni buone
• Portone ingresso:	Porta blindata ad anta battente, condizione buona

Caratteristiche Impianti:

• Ascensore:	Presente.
• Antenna:	Impianto centralizzato sottotraccia
• Elettrico:	Impianto sottotraccia, tensione V220, condizioni buone, conformità non presente.
• Citofonico:	Presente, tipo audio.
• Gas:	Presente, Impianto autonomo di riscaldamento, libretto impianti non presente.
• Fognatura:	Colonne in PVC con allaccio alla rete comunale
• Idrico:	Tipo sottotraccia, rete distribuzione pressurizzata con motorino individuale. Condizioni buone
• Telefonico:	Presente, sottotraccia

Lotto 2:

fondazioni:	Travi in c.a. da verificare
--------------------	-----------------------------



strutture verticali:	struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. in buone condizioni
solai:	tipologia latero cemento in buone condizioni
• scale interne	A rampe con soletta in C.A., rivestite con marmo
• balconi:	tipologia latero cemento in condizioni vetuste insufficienti
•	
• Delle Componenti Edilizie:	
• Infissi interni	Portoncino in ferro ad anta battente
Infissi esterni:	Non presente
Pareti Esterne:	Blocchi in laterizio forato rifiniti con intonaco civile per esterni e prospetto in silicato, condizioni buone
• Pavimenti interni:	Pavimento: mattonelle in segato di marmo. Condizioni buone
• Tramezzature interne:	Pareti divisorie con altre UIU in laterizio rifinito con intonaco a base di gesso
• Portone ingresso:	Saracinesca in ferro con motorino, condizione buona
• Caratteristiche Impianti:	
• Ascensore:	Presente.
• Antenna:	Non presente
Elettrico:	Impianto sottotraccia, tensione V220, condizioni buone, conformità non presente. Alimentato dal contatore Lotto 1
• Citofonico:	Non presente.
• Gas:	Non presente.
• Fognatura:	Non presente
• Idrico:	Non presente
• Telefonico:	Non presente

Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della Superficie Commerciale, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di Superficie Commerciale la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti esterne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini;
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: cantine, posti auto, box ecc.

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:

Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale	Commerciale
Superficie coperta	1.00
verande	0.60
patii e porticati	0.35
balconi e terrazzi coperti	0.35
balconi e terrazzi scoperti	0.30
Pertinenze	variabile



Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

TABELLA 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
IMMOBILE		S.U mq	S.L mq	Coeff.	Sup.Comm. mq
"LOTTO 1"	App. P3 sub 28 Cat A/2				
	Ingresso	11,91			
	Soggiorno	25,99			
	Cucina	16,5			
	WC	5,18			
	Bagno	5,86			
	Camera 1	12,08			
	Rip.	2,52			
	Camera2	15,98			
	Camera 3	14,94			
	Totale Abitazione	110,96	128,29	1,00	128,29
Pertinenze					
	Balcone 1	13,80			
	Balcone2	11,31			
		25,11	25,11	0,30	7,53
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE "LOTTO 1" mq				135,82
"LOTTO 2"	Box . PT sub 47 C/6	S.U mq	S.L mq	Coeff.	Sup.Comm. mq
	Box/posto auto	23,85			
	Totale Accessorio	23,85	28,16	1,00	28,16
Pertinenze					
	Soppalco	17,48			
		17,48	17,48	0,15	2,62
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE "LOTTO 2" mq				30,78

9. VALUTAZIONE LOTTO 1 e LOTTO 2:

9.1 Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

9.2 Fonti di Informazioni

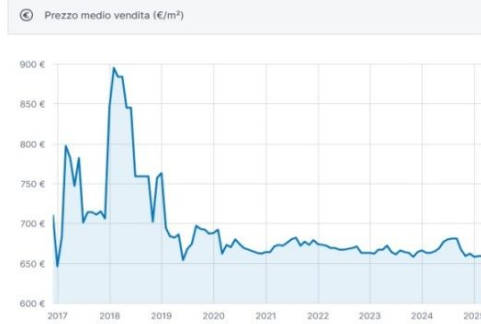
Da quanto rilevato dalle fonti consultate (Catasto Fabbricati di Canicatti;- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento; - Ufficio Tecnico del comune di Canicatti; Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Canicatti; Osservatorio del mercato immobiliare – OMI: Canicatti) , gli stessi evidenziano che vi è stata una flessione del prezzo degli immobili.

A dimostrazione, si allegano delle catture schermate, di operatori immobiliari, oltre al dato O.M.I. de 2 semestre 2024:



Andamento dei prezzi degli immobili a Canicatti

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Canicatti, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 659 al metro quadro, con una diminuzione del 0,60% rispetto a Marzo 2024 (663 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Canicatti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 681 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 658 al metro quadro.

Geopoi

Zona D3 a Canicatti
Quotazioni Immobiliari per Tipologia

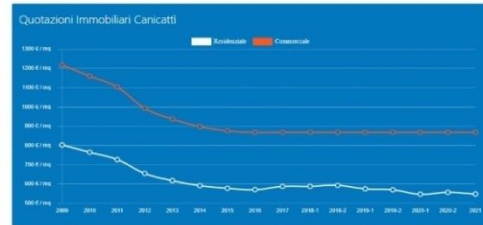
Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari.

RESIDENZIALE COMMERCIALE TERZIARIA PRODUTTIVA

- Abitazioni civili: Vendita Min: 600 €/mq - Max: 900 €/mq; Affitto Min: 2,00 €/mq - Max: 3,00 €/mq
- Abitazioni di tipo economico: Vendita Min: 300 €/mq - Max: 550 €/mq; Affitto Min: 1,00 €/mq - Max: 2,00 €/mq
- Box: Vendita Min: 370 €/mq - Max: 540 €/mq; Affitto Min: 1,00 €/mq - Max: 2,00 €/mq

Storico Quotazioni Immobiliari della Zona D3 - Canicatti

Quotazioni immobiliari medie di tutta la zona.



https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?i...

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CANICATTI

Fascia/zona: Pen.fascia/GIUDICE%20LIVATINO%20GIOBERTI%20TOMMASEO%20BERCHETTI%20FRANDELLI%20MONTALTO%20RAMPINO%20NORD%20GIUDICE%20D'ARBITTA%20MICRORAZZA
Codice zona: MONTALTO%20RAMPINO%20NORD%20GIUDICE%20D'ARBITTA%20MICRORAZZA
Microzona: FANFANO%20PERTINI%20IOTTI

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	830	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	530	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	340	480	L	1,4	2,1	L

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni

Dalle fonti di informazioni, sono stati ottenuti valori:

Appartamenti	Agenzie immobiliari di Canicatti	Borsino Immobiliare	OMI (2 semestre 2024)
Valore minimo:	€/mq 650,00	€/mq 600,00	€/mq 560,00
Valore massimo:	€/mq 1.000,00	€/mq 900,00	€/mq 830,00

BOX	Agenzie immobiliari di Canicatti	Borsino Immobiliare	OMI (2 semestre 2024)
Valore minimo:	€/mq 350,00	€/mq 370,00	€/mq 340,00
Valore massimo:	€/mq 700,00	€/mq 540,00	€/mq 480,00

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative al bene oggetto di stima, da quanto rilevatosi da fonti consultate è adottato:

Lotto 1 :

valore minimo 603 €/mq	Valore massimo 910 €/mq	Valore Unitario 800 €/mq
-------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

viste le buone caratteristiche dell'appartamento.

Lotto 2 :

valore minimo 353 €/mq	Valore massimo 570 €/mq	Valore Unitario 460 €/mq
-------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

viste le buone caratteristiche del box.

Tali valori adottati, vengono corretti attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali.

Coefficiente Globale di Zona:	0.90
Coefficiente Globale del Fabbricato:	0.95
Coefficiente Globale :Appartamento:	1.00

Moltiplicando tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0.855**

Adottato come valore di riferimento al metro quadrato la cifra indicata precedentemente, moltiplicandola per il coefficiente correttivo come sopra determinato, avremo il valore unitario corretto al metro quadro per:

Lotto 1 € 800,00 × 0,855 = € **684,00**

Lotto 2 € 460,00 × 0,855 = € **393,30 in c.t. €/mq 390,00**

Lotto 1

Superficie commerciale	Prezzo mq	Valore Lotto	Valore Diritto
Mq 135,82	€ 684,00	€ 92.900,88	€ 92.900,88

Lotto 2

Superficie commerciale	Prezzo mq	Valore Lotto	Valore Diritto
Mq 28,16	€ 390,00	€ 10.982,40	€ 10.982,40
Valore Stimato			€ 103.883,28

In c.t. € 103.850,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 10.385,00
- Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di regolarizzazione urbanistica:	Nessuno
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale	Nessuno
- Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità soppalco autorimessa:	€ 750,00

9.5.PREZZO base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.715,00
---	-------------

Valore dell'immobile Arrotondato **€ 92.700,00**



LEGENDA:
A-Precedente
B- Esecutato
C- Precedente Proprietario superficario
D- Proprietario per l'area
E- Precedenti proprietari dell'area

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1** - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA - Servizi Demografici
ALLEGATO 2 - VERBALE SOPRALLUOGO
ALLEGATO 3 - TITOLI DI PROPRIETA'
ALLEGATO 4 - DATI URBANISTICI
ALLEGATO 5 - DATI CATASTALI
ALLEGATO 6 - ELABORATI GRAFICI
ALLEGATO 7 - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 8 - RILIEVO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 9 - DOCUMENTI CONDOMINIALI

