
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Intesa San Paolo s.p.a.
contro

-OMISSIS-

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicatti

N. Gen. Rep. **000251/17**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. MNCNGL65S16B6020- P.Iva 01743510842

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123
telefono: 0922879488

fax: 0922879488
email: angelo.monachello@virgilio.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Cavour n°152
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti (Agrigento) Via Cavour n°152.

Composto da un ingresso-disimpegno-corridoio che da accesso a tre camere da letto, un salotto, un soggiorno, due w.c., una cucina, un ripostiglio e una studio. **(dalla foto n°01 alla foto n°10)**

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **193,59**

Identificato al catasto fabbricati: intestato

proprietà per 500/1000, l
-OMISSIS-
nuda proprietà 500/1000
usufrutto

500/1000.

foglio 55 mappale 8828 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale: 192 mq. Totale escluse aree scoperte 191 mq., composto da vani 9,5 vani, posto al piano primo, - rendita: € 588,76, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. I

Coerenze: a Nord con proprietà altra ditta, a sud con via Risorgimento, ad ovest con cortile condominiale ditta Sala ed ad Est con via Cavour.

Note: **(allegato n°16)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare A e B)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona A dell'abitato del Comune di Canicatti. La zona, è servita da servizi pubblici quali: luce elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc. A circa 6 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dallo Scorrimento veloce Caltanissetta-Agrigento. Nelle immediate vicinanze troviamo diversi istituti scolastici sia scuola media inferiore, scuole di secondo grado. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale.

Il bene in perizia, è un appartamento posto al primo piano. L'appartamento è libero da tre lati fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni sessanta. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni manutentive ed è dotato di ascensore.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (ottimo), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), teatro (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Canicatti.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in qualità di proprietario del bene. L'appartamento alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava occupato dagli stessi esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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



4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, CON SEDE A TORINO (C.F.) 00799960158, contro**

-OMISSIS-

di Notaio Salvatore Abbruscato di Canicatti in data 20/01/2006 ai nn. 52517 rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 30/01/2006 ai nn. 2655/55. importo ipoteca: euro 90.000,00
importo capitale: euro 45.000,00
Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicatti (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.IIa 8828 sub 6

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Intesa San Paolo spa, con sede a Torino (c.f.) 00799960158 contro

Tribunale di Agrigento in data 22/11/2017 ai nn. 3006/17 di rep., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/12/2017 ai nn. 19207/16183

(vedi allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicatti (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.IIa 8828 sub 6

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ampliamento in orizzontale dell'abitazione "porzione A" (allegato n. 20) su un lato dell'edificio con strutture portanti in parziale difformità alla L.E. n. 485 del 1964**

regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. 380 del 2001 ex art. 12 della Legge Nazionale n. 47/85. Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali superfici planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la documentazione allegata al titolo abilitativo agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che la parte finale dell'appartamento lato nord è stato ampliato nella superficie per un totale di circa mq. 22,98 (**foto porzione A**) ed un totale di mc. 75,83 e sono stati coperti con una struttura in c.a., generando un ampliamento in orizzontale. (**vedi elaborati architettonici L.E. 485/64 allegato n°6 e planimetria delle difformità n°20**).

Si fa presente inoltre che le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione e/o licenza la cui demolizione determina un pregiudizio della parte di immobile eseguito in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, nel nostro caso i locali adibiti a ripostiglio, cucina, wc, studio, letto e soggiorno realizzati in difformità alla concessione verranno sanati come quanto sopra descritto, visto che l'immobile composto da sei elevazioni fuori terra potrebbe subire dei notevoli danni di stabilità, in caso di



Demolizione.

Si fa presente che il calcolo degli oneri e delle sanzioni è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Canicatti, riferito limitatamente a porzione difforme del piano primo dell'edificio ubicato in via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 particella 8828 sub 6.

Spese tecniche, sanzione pari al Doppio del costo di produzione, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 25.000,00

Oneri totali: € 25.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicatti (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.lla 8828 sub 6

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Riduzione per demolizione di porzione di fabbricato a piano primo (Porzioni B) costruito in difformità alla L.E. n. 485/64, vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°20.**

regolarizzabili mediante: Demolizione delle Opere Abusive (*vedi Computo metrico estimativo allegato n°21 e 20 e foto Porzione B*)

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la L.E. n.485-64 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince:

1- l'ampliamento di una porzione di fabbricato individuato in planimetria come **porzione "B"**, consistente in una veranda uso cucina avente una superficie di circa mq. 5,60 ed un volume complessivo di mc. 18,48 circa. **Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso (*vedi foto Porzione B*).

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicatti (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.lla 8828 sub 6

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Mancata presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, del Ricongiungimento d'Usufrutto in morte regolarizzabili mediante Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Volturazione del Ricongiungimento d'Usufrutto in morte di

(allegato n°12/a) si fa presente che la presentazione della Domanda di Voltura al Catasto, è necessaria sia per la sistemazione delle quote di possesso e sia per l'inserimento degli intestatari/proprietari all'attualità, per il bene sottoposto ad esecuzione forzata facente capo alla Procedura Esecutiva in atti.

Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e tributi da versare: € 250,00

Oneri totali: € 250,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicatti (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.lla 8828 sub 6

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Errata determinazione delle quote di possesso dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Istanza di AutoTutela (**allegato n°14, 15**)

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere all'allineamento della Banca Dati per il fabbricato uso **Civile Abitazione** posto a piano primo, ubicato a Canicatti.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, la rettifica delle quote di possesso del bene, nella visura



Catastale per l'immobile suddetto. L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "ISTANZA di RETTIFICA INTESTAZIONE" effettuata dal C.T.U. in data 06-09-2019 prot. n. AG0067407/2019 cod. di riscontro 2114, l'Ufficio evadeva la richiesta con voltura d'ufficio del 30-06-1987 protocollo n.AG0069330 in atti dal 16-09-2019 registrazione: sede: AGG. QUOTE X ERR. REG. ALL'IMP. (N.10112.1/2019) (allegato n°14, 15 e 16)
Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicattì (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.la 8828 sub 6
Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità.**
Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicattì (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.la 8828 sub 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per 500/1000, ~~OMISSIS~~ e Mantione Vincenza ~~OMISSIS~~ proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Giorgio Zalapì, Notaio in Canicattì in data 08/06/1965 ai nn. 9352 di rep., n.4023 di raccolta registrato a Canicattì in data 16/06/1965 ai nn. 1333 vol.187, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 11/06/1965 ai nn. 11396/10497 (allegato n°04)
Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicattì' (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.la 4211 sub 1 e 4222 sub 1 e 4222 sub 2, oggi particella 8828 sub 6

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8 UT-E avente L.E. n°485/67 per lavori di Costruzione fabbricato tra le vie Cavour, Garibaldi e Risorgimento.

Intestata

Licenza Edilizia presentata in data 16/01/1964- n. prot. 8, avente L.E. n.485 del 18-04-1964 l'agibilità è stata rilasciata in data 07/05/1968.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 17-05-2019 prot. n°21059, rilasciava le copie della DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA SOPRA CITATA PRATICA, in loro possesso. (allegato n°05, 06)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Canicattì' (AG) via Cavour n°152, distinto in catasto al foglio 55 part.la 4211 sub 1, sub 2, oggi particella 8828 sub 6

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) Via Cavour n°152.

Composto da un ingresso-disimpegno-corridoio che da accesso a tre camere da letto, un salotto, un soggiorno, due w.c., una cucina, un ripostiglio e una studio.(dalla foto n°01 alla foto n°10) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,59



Identificato al catasto fabbricati: intestata:

-OMISSIS- proprietà per 500/1000, l -OMISSIS-
3 nuda proprietà 500/1000 l

usufrutto 500/1000 foglio 55 mappale 8828 subalterno
6, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale:192 mq. Totale escluse aree scoperte 191 mq.,
composto da vani 9,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 588,76, - registrata all'UTE con la
scheda zona cens. l

Coerenze: a Nord con proprietà altra ditta, a sud con via Risorgimento, ad ovest con cortile
condominiale ditta ed ad Est con via Cavour.

Note: (allegato n°16)

L'edificio è stato costruito nel 1965, ristrutturato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 152, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

(allegati n°10,11,12, dopo l'avvenuta regolarizzazione catastale effettuata dal ctu n°13, 14, 15,
16, 17)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259
del 15-03-2006. L'immobile è identificato nella zona "A"- centro storico (allegato n°7,8 e 9)

Norme tecniche ed indici: Art. 14

Zona A - Centro storico

All'interno del perimetro della zona A ricadono il centro urbano di formazione sei-settecentesca, i
tessuti edilizi di saturazione ad esso immediatamente contigui e le aree libere circostanti che devono
considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, degli insediamenti storici. Di tali
zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico un ruolo di
caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio. In considerazione dello stato di
degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini
culturali e/o economici, la zona A è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si
applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e
successive modificazioni nazionali e regionali.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte
di città il ruolo centrale che le è proprio, oggi in buona misura perduto, conservando la struttura
morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio
esistente alle attuali necessità abitative e ricettive. Le previsioni della Variante generale del Prg, per
le parti non interessate dalle Prescrizioni Esecutive del PRG, si attuano in tale zona a mezzo di piani
esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale
pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso
Programmi urbani complessi. Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di
manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso qualora
ammissibili e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non
comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree
destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non
prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti. All'interno degli
strumenti urbanistici attuativi, per la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente
destrutturate e per il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali possono prevedersi,
oltre agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 anche interventi di
ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. 2.04.1968 e dei
criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L.R. 71/1978. L'area minima di intervento urbanistico
dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da
garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati; in ogni caso l'area di intervento,
fatte salve le deroghe previste nel precedente articolo 6, non potrà essere inferiore a quella di un
intero isolato urbano. In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà
assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per
l'intera zona A un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del
Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure all'interno del quale precisare i
materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali



ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| civile abitazione | Sup. reale netta | 166,49 | 1,00 | 166,49 |
| | Sup. reale lorda | 193,59 | 1,00 | 193,59 |
| | Volume reale | 638,84 | 1,00 | 638,84 |
| | Sup. reale lorda | 193,59 | | 193,59 |
| | Sup. reale netta | 166,49 | | 166,49 |
| | Volume reale | 638,84 | | 638,84 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: gesso decorato, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: climatizzatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°19)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 122,70 kWh/m2 *anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **03 agosto 2019**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 620647**.

Ascensore:

tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Canicatti,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: La Tecno Casa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°01 alla n°10)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona "A" del Comune di Canicatti), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 135.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 135.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 135.000,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18) Per quando riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 700,00 al mq si superficie lorda.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| civile abitazione | 193,59 | € 700,00 | € 135.513,00 |
| - Valore corpo: | | | € 135.513,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 135.513,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 135.513,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 193,59 | € 135.256,50 | € 135.256,50 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 20.288,47

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi, vedi Computo Metrico Estimativo (allegato n°21).

€ 2.395,39

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 25.250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. 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: **€ 112.572,63**

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 dell'acquirente: **€ 87.322,63**

Relazione lotto 001 creata in data 19/09/2019
Codice documento: E002-17-000251-001

il perito
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Perito: Geom. Angelo Monachello

