

**Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Domenico BUSCEMI**

*iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344*

*C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02538290814*

*Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n° 71*

*Cellulare: 3288455736*

*e-mail: [tec.salvatore@gmail.com](mailto:tec.salvatore@gmail.com)*

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RAPPORTO DI STIMA**

**Procedura esecutiva: N° 124/2021 R.G.E.**

Giudice Dr.ssa Beatrice Ragusa

Esecuzione Forzata

promossa da:

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

nei confronti di:

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato:



Il fascicolo per il quale si procede è completo di documentazione ex art.567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, del certificato notarile a firma del Notaio

Vincenzo CALDERINI, con studio professionale in Maddaloni (CE) in Via Francesco D'Assisi n.6.

Il certificato notarile ricostruisce, nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, la storia del dominio e quella catastale del cespite (cfr. atti di causa).

Di seguito il sottoscritto C.T.U ha provveduto a produrre l'estratto di mappa catastale aggiornato (cfr. all. 2.a; 2.b;), la relative visure catastali aggiornate (cfr. all. 3.a; 3.b) e la planimetria catastale dell'immobile (cfr. all. 5.a; 5.b; 5.c; 5.d).

Gli immobili sono stato identificati come segue:

LOTTO N.1 Foglio 69 part.974 sub. 6 (Fabbricato)

LOTTO N.2 Foglio 69 part.165 sub. 12-13 (Fabbricato)

LOTTO N.3 Foglio 69 part.974 sub. 7 (Fabbricato)

LOTTO N.4 Foglio 87 part.183 (terreno)

Il tutto per consentire una migliore identificazione del bene nonché la sua individuazione all'interno del territorio.

Di seguito, il sottoscritto C.T.U ha inoltrato istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì (AG) per il rilascio di eventuale documentazione tecnica (domande di sanatorie, domande di concessioni edilizie e quant'altro), se presente in archivio, relativa il bene oggetto di esecuzione.

## LOTTO N.1

**Bene in *Via Pescara n.6 , Comune di Canicattì AG*  
*Foglio 69 – Particella 974 sub. 6 piano secondo***

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà 1000/1000 appartamento sito al piano secondo

Identificato in catasto:

Comune di Canicattì (AG) VIA PESCARA n. 6

Foglio 69 Particella 974 Subalterno 6 – Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, piano 2, - rendita: Euro 599,09 (vedi allegato 5.a).

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 191,00

### 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale in un centro abitato con traffico ordinario con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

L'edificio è stato ultimato nel 1984

Costituito da due piani complessivi, tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza variabile di circa 2,95 m a monte e 1,35 m a valle

### 3.STATO DI POSSESSO:



per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione  
dei beni

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria Contratto di mutuo credito fondiario atto Notaio Nicolo Vitale del 25 maggio 2010 repertorio n. 101.503 Raccolta n.5.636 registrato a Canicatti il 25/05/2010 al numero 1591 Serie IT a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A con sede in Siena Piazza Salimbeni n.3 C.F. 000884060526, per capitale di € 181.321,71 oltre ad interessi durata 17 anni,

##### 4.1 Pignoramenti:

Iscrizione N. 19927/1908 del 04/10/2021 trascritto presso Tribunale di Agrigento, a favore di Amco Asset Company Spa  
Contro:

#### 4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è in itinere al Comune di Canicatti domanda di sanatoria prot. 5286 del 27/02/1995 Rip.397/95 (vedi alleg. 6a - 9).

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica è emerso che gli immobili a mezzo raffronto con la documentazione catastale e urbanistica acquisita risultano conformi. Per il rilascio della Concessione in sanatoria occorre integrare i versamenti per € 2.616,98+€ 4.440,71 = € 7.057,69 (salvo conguaglio) e € 3.000 per spese tecniche

##### 2. Conformità catastale:

L'appartamento e sito nel Comune di Canicatti (AG) VIA PESCARA n. 6

Foglio 69 Particella 974 Subalterno 6 – Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, piano 2, - rendita: Euro 599,09 (vedi allegato 5.a).

#### 5 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria dell'immobile:	€ 120,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:

Pervenuta in forza di atto di compravendita in data 06 marzo 2017 a rogito del notaio Paolo Trento di Canicatti (AG), Rep. 20844 Racc. 4469, per acquisto fattone dai signori:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è in itinere al Comune di Canicatti domanda di sanatoria prot. 5286 del 27/02/1995 Rip.397/95 (vedi alleg. 6a-9).

Per il rilascio della Concessione in sanatoria occorre integrare i versamenti per € 2.616,98+€ 4.440,71 = € 7.057,69 (salvo conguaglio) e € 3.000 per spese tecniche

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO 69 Particella 974 Subalterno 6

L'appartamento è costituito da : Soggiorno Cucina-Pranzo, Letto n.3, W.C., Bagno Ripo, e n.2 terrazzi

La superficie lorda è di circa 191,00 mq

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale su Via Pescara n.6

La facciata esterna è rifinita con intonaco civile e finitura in minerale di colore chiaro mentre l'appartamento interno risulta rifinito con tratti di intonaco interno da rifare per via di infiltrazioni di acque meteoriche

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura. Sono presenti impianto idrico ed elettrico. E' presente l'impianto di riscaldamento. Le porte interne sono del tipo liscio. Gli infissi esterni sono realizzati con telai in metallo e vetro con tapparelle in PVC

#### Coerenze:

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica è emerso che gli immobili a mezzo raffronto con la documentazione catastale e urbanistica acquisita risultano conformi. Per il rilascio della Concessione in sanatoria occorre integrare i versamenti per € 2.616,98+€ 4.440,71 = € 7.057,69 (salvo conguaglio) e € 3.000 per spese tecniche

### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):*

tipologia: travi continue rovesce,

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi (struttura):*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai (struttura):*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: ottime.

*Copertura (struttura):*

tipologia: tetto a falde, materiale: legno, condizioni: discrete.

*Scale (struttura):*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.

*Balconi (struttura):*

materiale: c.a., condizioni: discrete.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: infissi esterni in metallo, materiale protezione: PVC, condizioni: ottime.



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per esterni, condizioni: ottime.
<i>Pareti interna (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per interne, condizioni: pessime in alcuni vani per via di infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto non adeguatamente impermeabilizzato.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: ottime;
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in metallo e legno condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	inesistente nelle unita oggetto di stima.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: esistente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottimo.
<i>Fognatura (impianto):</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC.
<i>Idrico (impianto):</i>	recapito: esistente tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: discrete.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione la valutazione di mercato ed utilizzando il cosiddetto metodo "sintetico". Tale metodo 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 ubicazioni rispetto a quelli da valutare.

Si fa riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato in questione ricade in zona B1, in cui le quotazioni per immobili con destinazione residenziali valori variabili per abitazioni civili tra € 590,00 ed € 720,00 per metro quadro di superficie lorda di pavimento, in condizioni di stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un valore pari a circa 91 % del valore massimo in considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile.

Parametro unitario € 655,00 al mq. di superficie lorda

## 8.2. Fonti di informazione

Valori dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (cfr. All. n.8)

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore diritto
Immobile per civile Abitazione sito in Canicatti Via Pescara n.6 F69 Particella 974 Subalterno 6	191,00	€ 700,00	<b>€ 133.700,00</b>

## 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:

**Nessuna**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 10.000,00**

## 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

**€ 123.700,00**

**Euro**

**Centoventitremilasettecento/00**



## LOTTO N.2

**Bene in Via Pescara n.6, Comune di Canicattì AG  
Foglio 69 – Particella 165 sub. 12-13 piano secondo**

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà 1000/1000 deposito sito al piano secondo  
Identificato in catasto:  
Comune di Canicattì (AG) Via Pescara n.6  
Foglio 69 Particella 165 Subalterno 12 – Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 43 mq, piano 2, - rendita: Euro 171,00 (vedi allegato 5.b).  
Foglio 69 Particella 165 Subalterno 13 – Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 68 mq, piano 2, - rendita: Euro 270,42 (vedi allegato 5.c).  
Il deposito si sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 126,00

### 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale in un centro abitato con traffico ordinario con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.  
L'edificio è stato ultimato nel 1993  
Costituito da due piani complessivi, tre piani fuori terra.  
L'unità immobiliare ha un'altezza variabile di circa 2,35 m a monte e 1,90 m a valle

### 3.STATO DI POSSESSO:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione  
dei beni

### 4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



#### 4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria Contratto di mutuo credito fondiario atto Notaio Nicolo Vitale del 25 maggio 2010 repertorio n. 101.503 Raccolta n.5.636 registrato a Canicatti il 25/05/2010 al numero 1591 Serie 1T a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A con sede in Siena Piazza Salimbeni n.3 C.F. 000884060526, per capitale di € 181.321,71 oltre ad interessi durata 17 anni,

##### 4.1 Pignoramenti:

Iscrizione N. 19927/1908 del 04/10/2021 trascritto presso Tribunale di Agrigento, a favore di Amco Asset Company Spa  
Contro:

#### 4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato autorizzato con autorizzazione in sanatoria n.178 del 07/11/2011 (vedi alleg. 6b).

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica e catastale è emerso una difformità nella distribuzione degli spazi interni nel W.C. è stato eliminato l'anti-W.C., le misure dei vani sono totalmente difformi. Le difformità sono sanabile con CILA in sanatoria da presentare in comune e successiva presentazione nuova planimetrica al catasto Fabbricato (vedi allegato 4.b e 4.b.bis con sovrapposizione degli abusi)

*Spese tecniche versamento per diritti pratica sanatoria, valori bollati, oneri concessori e tassa trascrizioni: € 2.500,00*

*Oneri totali: € 1.000,00*

##### 2. Conformità catastale:

L'appartamento è sito nel Comune di Canicatti (AG) VIA PESCARA N.6

Foglio 69 Particella 165 Subalterno 12 – Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 43 mq, piano 2, - rendita: Euro 171,00 (vedi allegato 5.b).

Foglio 69 Particella 165 Subalterno 13 – Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 68 mq, piano 2, - rendita: Euro 270,42 (vedi allegato 5.c).

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica e catastale è emerso una difformità nella distribuzione degli spazi interni nel W.C. è stato eliminato l'anti-W.C., le misure dei vani sono totalmente difformi. Le difformità sono sanabile con CILA in sanatoria da presentare in comune e successiva presentazione nuova planimetrica al catasto Fabbricato (vedi allegato 4.b e 4.b.bis con sovrapposizione degli abusi)

#### 5 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria dell'immobile:	<b>€ 50,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>nessuna</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>nessuna</b>





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:

Pervenuta in forza di atto di compravendita in data 06 marzo 2017 a rogito del notaio Paolo Trento di Canicatti (AG), Rep. 20844 Racc. 4469 , per acquisto fattone dai signori: .

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato autorizzato con autorizzazione in sanatoria n.178 del 07/11/2011 (vedi alleg. 6bis).

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica e catastale è emerso una difformità nella distribuzione degli spazi interni nel W.C. è stato eliminato l'anti-W.C., le misure dei vani sono totalmente difformi. Le difformità sono sanabile con CILA in sanatoria da presentare in comune e successiva presentazione nuova planimetrica al catasto Fabbricato (vedi allegato 4.b e 4.b.bis con sovrapposizione degli abusi)

*Spese tecniche versamento per diritti pratica sanatoria, valori bollati, oneri concessori e tassa trascrizioni: € 2.500,00*  
*Oneri totali: € 1.000,00*

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### DEPOSITO SITO AL PIANO SECONDO 69 Particella 165 Subalterno 12-13

Il deposito è costituito da: Stireria, n.3 deposito e W.C.

La superficie lorda è di circa 126,00 mq

L'accesso avviene dalla scala condominiale su Via Pescara n.6

La facciata esterna è rifinita con intonaco civile e finitura in minerale di colore chiaro mentre l'appartamento interno risulta rifinito con tratti di intonaco interno da rifare per via di infiltrazioni di acque meteoriche

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura. Sono presenti impianto idrico ed elettrico. È presente l'impianto di riscaldamento. Le porte interne sono del tipo liscio. Gli infissi esterni sono realizzati con telai in metallo e vetro con tapparelle in PVC

Coerenze:

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica e catastale è emerso una difformità nella distribuzione degli spazi interni nel W.C. è stato eliminato l'anti-W.C., le misure dei vani sono totalmente difformi. Le difformità sono sanabile con CILA in sanatoria da presentare in comune e successiva presentazione nuova planimetrica al catasto Fabbricato (vedi allegato 4.b e 4.b.bis con sovrapposizione degli abusi)

*Spese tecniche versamento per diritti pratica sanatoria, valori bollati, oneri concessori e tassa trascrizioni: € 2.500,00*  
*Oneri totali: € 1.000,00*

### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):*

*Strutture verticali (struttura):*

*Travi (struttura):*

*Solai (struttura):*

*Copertura (struttura):*

tipologia: travi continue rovesce,

materiale: c.a., condizioni: ottime.

materiale: c.a., condizioni: ottime.

materiale: c.a., condizioni: ottime.

tipologia: solaio misto in  
c.a./laterizio condizioni: ottime.

tipologia: tetto a falde, materiale:  
legno, condizioni: discrete.



<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi esterni in metallo, materiale protezione: PVC, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per esterni, condizioni: ottime.
<i>Pareti interna (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per interne, condizioni: pessime in alcuni vani per via di infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto non adeguatamente impermeabilizzato.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: ottime;
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in metallo e legno condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	inesistente nelle unita oggetto di stima.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: esistente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottimo.
<i>Fognatura (impianto):</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC. recapito: esistente
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: discrete.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione la valutazione di mercato ed utilizzando il cosiddetto metodo "sintetico". Tale metodo 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 ubicazioni rispetto a quelli da valutare.

Si fa riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato in questione ricade in zona B1, in cui le quotazioni per immobili con destinazione residenziali valori variabili per box è tra € 370,00 ed € 550,00 per metro quadro di superficie lorda di pavimento, in condizioni di stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un valore pari a circa 90 % del valore massimo in considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile.

Parametro unitario € 495,00 al mq. di superficie lorda

## 8.2. Fonti di informazione

Valori dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (cfr. All. n.8)

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore diritto
Immobile sito in Canicatti Via Pescara n.6 F69 Particella 165 Subalterno 12-13	126,00	€ 550,00	<b>€ 69.300,00</b>

## 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:

**Nessuna**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.500,00**

## 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

**€ 65.800,00 (Euro  
sessantacinquemilaottocento/00)**



## LOTTO N.3

**Bene Magazzino in Via Palermo snc, Comune di Canicattì AG  
Foglio 69 – Particella 974 sub. 7 piano terra**

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà 1000/1000 deposito sito al piano terra  
Identificato in catasto:  
Comune di Canicattì (AG) Via Palermo snc  
Foglio 69 Particella 974 sub. 7 piano terra  
Rendita: Euro 204,52, Zona censuaria 1, Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 44 m2  
(vedi allegato 3a-5.d)  
Il deposito si sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 57,00

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale in un centro abitato con traffico ordinario con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.  
L'edificio è stato realizzato prima nel 1967  
Costituito da due piani complessivi, tre piani fuori terra.  
L'unità immobiliare ha un'altezza variabile di circa 4,35

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è in piena proprietà per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



#### 4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria Contratto di mutuo credito fondiario atto Notaio Nicolo Vitale del 25 maggio 2010 repertorio n. 101.503 Raccolta n.5.636 registrato a Canicatti il 25/05/2010 al numero 1591 Serie 1T a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A con sede in Siena Piazza Salimbeni n.3 C.F. 000884060526, per capitale di € 181.321,71 oltre ad interessi durata 17 anni,

##### 4.1 Pignoramenti:

Iscrizione N. 19927/1908 del 04/10/2021 trascritto presso Tribunale di Agrigento, a favore di Amco Asset Company Spa  
Contro:

#### 5. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato autorizzato con autorizzazione n.173/10 del 04/11/2010 (vedi alleg. 6c – 9c) è conforme allo stato attuale.

##### 2. Conformità catastale:

L'appartamento e sito nel Comune di Canicatti (AG) VIA PALERMO SNC  
Foglio 69 Particella 974 Subalterno 7 – Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 44 mq, piano t, -  
rendita: Euro 204,52 (vedi allegato 5.d).

#### 5 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria dell'immobile:	<b>nessuna</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>nessuna</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>nessuna</b>

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1967 epoca in cui non occorreva titolo edilizio, Il fabbricato autorizzato con autorizzazione n.173/10 del 04/11/2010 (vedi alleg. 6c – 9c) è conforme allo stato attuale.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

##### DEPOSITO SITO AL PIANO TERRA 69 Particella 974 Subalterno 7

Il deposito è costituito da unico vano

La superficie lorda è di circa 57,00 mq

L'accesso avviene da Via Palermo

La facciata esterna è rifinita con intonaco civile e finitura in minerale di colore chiaro mentre l'appartamento interno risulta rifinito con tratti di intonaco interno da rifare per via di infiltrazioni di acque meteoriche

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il pavimento è realizzato con piastrelle in granigliato di marmo. E' presente impianto elettrico. La porta d'entrata è una saracinesca in metallo



**Coerenze:**

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica è emerso che gli immobili a mezzo raffronto con la documentazione catastale acquisita risultano conformi dal punto di vista catastale,

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto a falde, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi esterni in metallo, materiale protezione: PVC, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per esterni, condizioni: ottime.
<i>Pareti interna (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per interne, condizioni: pessime in alcuni vani per via di infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto non adeguatamente impermealizzato.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in granigliato condizioni: ottime;
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in metallo condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	inesistente nelle unita oggetto di stima.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: esistente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottimo.
<i>Fognatura (impianto):</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC. recapito: esistente



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione la valutazione di mercato ed utilizzando il cosiddetto metodo "sintetico". Tale metodo 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 ubicazioni rispetto a quelli da valutare.

Si fa riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato in questione ricade in zona B1, in cui le quotazioni per immobili con destinazione residenziali valori variabili per box è tra € 370,00 ed € 550,00 per metro quadro di superficie lorda di pavimento, in condizioni di stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un valore pari a circa 90 % del valore massimo in considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile.

Parametro unitario € 495,00 al mq. di superficie lorda

### 8.2. Fonti di informazione

Valori dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (cfr. All. n.8)

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore diritto
Immobile sito in Canicattì Via Palermo snc Foglio 69 Particella 974 Subalterno 7	57,00	€ 495,00	<b>€ 28.215,00</b>

### 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:

**Nessuna**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuna**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

**€ 28.215,00**  
**(Ventottomiladuecentoquindici/00)**



## LOTTO N.4

**Bene Terreno in C/da San Luca-San Silvestro snc, Comune di Canicattì AG  
Foglio 87 – Particella 183**

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà 1000/1000 deposito sito al piano terra  
Identificato in catasto:  
Comune di Canicattì (AG) c.da San Luca – San Silvestro  
Foglio 87 Particella 183  
qualità/classe seminativo 2, superficie 12.997 mq (vedi allegato 2b-3b)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo ubicato in c.da San Luca – San Silvestro con accesso dalla strada provinciale n. 48, il terreno si trova a pochi km da Canicattì.

Il terreno e corografia pianeggiante, il clima è tipico della zona interna collinare. Le coordinate GIS 37.325933 13.851276 .

Il terreno ha dimensione regolare, a giacitura pianeggiante, ed esposizione nord- est.

Il terreno viene sfruttato per coltivazione di seminativo.

Identificazione catastale: foglio 87, particella 183 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 12.997 mq, derivante da FRAZIONAMENTO del 27/03/2007 Pratica n. AG0055478 (vedi allegati 2b – 3b)

### 3. STATO DI POSSESSO:

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione  
dei beni

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 5. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria Contratto di mutuo credito fondiario atto Notaio Nicolo Vitale del 25 maggio 2010 repertorio n. 101.503 Raccolta n.5.636 registrato a Canicattì il 25/05/2010 al numero 1591 Serie 1T a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A con sede in Siena Piazza Salimbeni n.3 C.F. 000884060526, per capitale di € 181.321,71 oltre ad interessi durata 17 anni,

#### 5.1 Pignoramenti:

Iscrizione N. 19927/1908 del 04/10/2021 trascritto presso Tribunale di Agrigento, a favore di Amco Asset Managem Company Spa

Contro:





## 5. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Regolare

Conformità catastale: Regolare

Come si evince dal PRG del Comune Di Canicatti (Vedi allegato 10) la destinazione del lotto in questione è E1-VERDE AGRICOLO.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria dell'immobile: **nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:

Pervenuta in forza di atto di compravendita del Notaio Trento Paolo del 6 marzo 2007 repertorio n. 20843/4468 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 29 marzo 2007 al numero di registro generale 8462 e numero di registro particolare 5869 da ~ .. ..

## PROCEDIMENTO DI STIMA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in aree agricole. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare terreni oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

Il fondo rustico verrà stimato considerando l'eventuale azienda agraria, che potrà operare su di esso, la stima verrà effettuata a cancello aperto considerando, solo il capitale fondiario. 1) il capitale fondiario è costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati) Il capitale agrario non verrà considerato.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{superficie} \times \text{coefficienti di differenziazione} \pm \text{Aggiunte o detrazioni}$

Valore unitario = valore medio ordinario dei prezzi pagati per immobili simili

VALUTAZIONE: Valore unitario al mq 6299,00 € /ha

C= coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

Procedimento sintetico monoparametrico.

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un terreno viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di terreni simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.



Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio Agenzia delle Entrate Regione agraria 4 (Alleg. 8b)

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Salerno Pubblicato Exo edizione) per renderli inerenti ai valori di mercato.

Tale coefficiente viene individuato in 2,06, in quanto i valori venali sono statisticamente circa 2,06 Coeff.  $= (1,68 + \text{coeff. } 2,44) / 2 = 2,06$  equivale a due volte circa il valore del VAM (rivalutazione Vam a seguito della sentenza Corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituzionalità valori Vam) economia Agraria seminativo zona collina litoranea min 24.000,00

Listino exeo valori agricoli provincia Agrigento 2018

seminativo 6.299,00 € /ha x 2,06 = € 12.975,94

Coefficienti di differenziazione intrinseci.

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia  
ore del parametro numerico che misura il livello  
di qualità di ogni caratteristica.

Tabella A089A Seminativo asciutto ed irriguo, prato, orto asciutto ed irriguo, chiusa Tutti i Comuni

Fertilità; ottima 1,00 buona 0,90

buona condizione di produzione unitaria medie del 80% discreta 0,80 Giacitura; pianeggiante 1,00  
acclive 0,95 pendenza compresa tra il 5%- 20% senza problemi di deflusso delle acque metoriche  
mediocre 0,90

Accesso; buono	1,00	con ogni mezzo agricolo sufficiente	0,95	insufficiente	0,90
Forma; regolare come forma normale	1,00	il terreno è accorpato anche se non perfettamente regolare	0,95	penalizzante	0,90
Ubicazione; eccellente	1,00	buona il terreno è ubicato nel raggio di 3 km da			
Canicatti normale	0,95	cattiva	0,90		
Ampiezza; medio app. media delle zona piccolo app.	1,00	il fondo è costituito da due particelle accorpate contigue che nella superficie di appezzamenti venduti nella	0,95	grande app.	0,90
Coefficienti applicati					
Fertilità: buona	coeff. 0,90	(in quanto livello medio di fertilità della zona)			
Giacitura: acclive	coeff. 0,95	(in quanto con pendenza inferiore al 5%-20)			
Accesso: buona					
Forma: regolare adeguata)	coeff. 1,00	(il terreno è accorpato e di forma rettangolare			
Ubicazione: eccellente	coeff. 1,00	(in confortevole)			
Ampiezza: media degli appezzamenti normalmente	coeff. 1,00	(in quanto la superficie è di ha 2,00 quale quella compravenduti in zona)			

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo 12.975,94 x 0,90 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = € 11.710,78

Coefficienti di zona estrinseci,

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e  
tengono conto;

\* clima

\*infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione \*vicinanza  
di zone e centri d'interesse edificatorio.



Per tali caratteristiche si utilizzerà un coefficiente applicativo pari ad 1,20, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi seminativo

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Per Ha/€ 11.094,43 x 1,20 = € 13.313,31

Valore per la superficie terreno Comune di Canicatti foglio 87 part. 183  
Ha 1,2997 x € 13.313,31 = € 17.303,31

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.300,00 (€ diciassettemilatrecento/00 )**

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**

**LOTTO 1 € 123.700,00**

**LOTTO 2 € 65.800,00**

**LOTTO 3 € 28.215,00**

**LOTTO 4 € 17.300,00**

**Prezzo Totale base d'asta dei 4 lotti**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

**€. 235.015,00**

**(Euro**

**Duecentotrentacinquemila  
quindici/00)**

Agrigento, 12.06.2022

Il perito

Geom. Salvatore Domenico Buscemi

