Structural Engineering
Di Marco & Partners

TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO
Sez. Esecuzioni immobiliari

G.Es: Dr.ssa Vitalba Marina Pipitone

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N.RO 158/2024 DEL R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Relazione di stima

L'Esperto
ing. Gian Luigi Di Marco

ing. Gian Luigi Di Marco
via Garibaldi 225 - 92020 Racalmuto (AG)
gianluigi.dimarco@ingpec.eu
gianluigi.dimarco3@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Marco Gian Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

[redacted]

SOMMARIO

1. Incarico 5
2. Premessa 5
3. Lotto Unico 5
3.1. Descrizione **5**
3.1.1. Descrizione dell'edificio 5
3.1.2 Descrizione dei beni 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via San Biagio n.1, ed. B, scala A, p. 2 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Sant' Antonio, sn, piano PT 7
3.2. Completezza documentazione ex art. 567 ..... **8**
Bene N° 1 8
Bene N° 2 8
3.3. Titolarità **8**
Bene N° 1 8
Bene N° 2 8
3.4. Confini **9**
Bene N° 1 9
Bene N° 2 9
3.5. Consistenza **9**
Bene N° 1 9
Bene N° 2 9
3.6. Cronistoria Dati Catastali **10**
Bene N° 1 10
Bene N° 2 10
3.7. Dati Catastali **10**
Bene N° 1 10
Bene N° 2 11
3.8. Precisazioni **12**
Bene N° 1 12
Bene N° 2 12
3.9. Patti **12**
Bene N° 1 12
Bene N° 2 12
3.10. Stato conservativo **12**
Bene N° 1 12
Bene N° 2 12
3.11. Parti Comuni **12**

Bene N° 1 12
Bene N° 2 12
3.12. Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 13
Bene N° 2 13
3.13. Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Bene N° 1 13
Bene N° 2 13
3.14. Stato di occupazione 13
Bene N° 1 13
Bene N° 2 13
3.15. Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 14
Bene N° 2 14
3.16. Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 14
3.16.1.Iscrizioni 14
3.16.2. Trascrizioni 15
Bene N° 2 15
3.17. Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 15
Bene N° 2 15
3.18. Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 15
Bene N° 2 16
3.19. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità 16
3.20. Vincoli od oneri condominiali 16
Bene N° 1 16
Bene N° 2 17
4. Stima / Formazione lotti 18
4.1. Premessa 18
4.2. Criterio e metodo di stima - generalità 18
4.3. Scelta dei comparabili 20
4.4. Sintesi dei dati 23
4.5. Analisi dei prezzi marginali 26
4.6. Sintesi dei risultati 29
4.7. Adeguamenti e correzioni della stima 31
5. Riepilogo bando d'asta 33

Lotto Unico **33**
6. Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E. 34
Lotto Unico **34**
7. Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 35
7.1. Iscrizioni **35**
7.2. Trascrizioni **35**
7.3. oneri di cancellazione **35**

1. INCARICO

All'udienza del 09/11/2024, il sottoscritto Ing. Di Marco Gian Luigi, con studio in Via Garibaldi, 225 - 92020 - Racalmuto (AG), email: gianluigi.dimarco3@gmail.com; PEC: gianluigi.dimarco@ingpec.eu; Tel. 3383379819, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In esecuzione dell'incarico ricevuto, previa intesa con il custode, dr.ssa Rita Amato, in data 27.12.2024 (per mera svista indicata nel verbale come 24.12.2024) il sottoscritto effettuava il sopralluogo, unitamente a quest'ultima, presso l'immobile oggetto della stima (cfr. doc. all. n. 1).

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via San Biagio n.1, edificio B, scala A, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Sant' Antonio, sn, piano PT

3. LOTTO UNICO

Il lotto è UNICO ed è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via San Biagio n. 1, edificio B, scala A, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Sant' Antonio, sn, piano PT

3.1. DESCRIZIONE

3.1.1. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio ubicato in Canicattì (AG), alla via San Biagio con accesso dal civico 20, angolo via Sant'Antonio.

L'edificio nella sua globalità è composto da sei piani fuori terra, ognuno dei quali presenta 5 unità immobiliari. L'accesso al fabbricato è garantito dalla via San Biagio, tramite un portone. L'epoca di costruzione dell'edificio in questione risale alla prima decade degli anni 2000 e attualmente esso si presenta in discreto stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane. Vista la sua ubicazione nel contesto circostante, l'edificio gode di un buon livello di visibilità

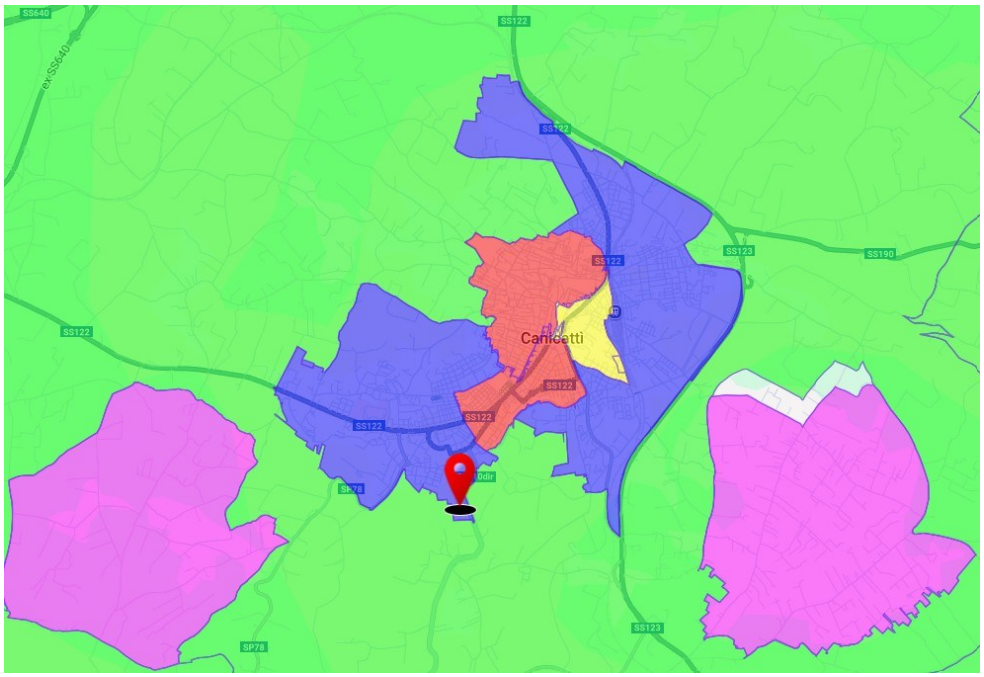
percepito attraverso gli spazi aperti delle varie unità immobiliari (terrazze e balconi). Per quanto concerne gli impianti si riscontra la presenza di un impianto ascensoristico.

L'edificio si trova in una zona urbanizzata ma non ricca di attività commerciali e senza accessibilità diretta da strade di grande comunicazione.

Si riporta qui di seguito una foto dell'edificio.



L'immobile ricade secondo la classificazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in fascia suburbana in **Zona D3 – periferie/Giudice Livatino – Gioberti – Tommaseo – Pirandello – Montalto – Rampi lato nord – Giudice Saetta – Fanfano - Pertini e Iotti.**



3.1.2 DESCRIZIONE DEI BENI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA SAN BIAGIO N.1, ED. B, SCALA A, P. 2

L'immobile oggetto della presente stima si trova al secondo piano, con accesso dalla scala A del complesso edilizio ed è posto a destra salendo dalla scala. Risulta censito nel NCEU del Comune di Canicattì (AG) al foglio 68, particella 56 sub 153. La superficie interna netta è pari a 134 mq ed i balconi sono estesi complessivamente 32 mq, per una superficie commerciale di 142 mq.

Esso venne realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche con decreto dell'Assessorato Regionale per la Cooperazione, il Commercio, l'Artigianato e la Pesca n. 8909 dell' 1.12.1997, ai sensi della L.R. n. 79/19757, come modificata ed integrata dalla L.R. 86/1981 e art. 33 della L.R. n. 10/1999 e relativo decreto di attuazione n. 786/I/VII del 9.6.1999.

La distribuzione interna è così articolata: dalla porta di ingresso si accede a un salotto balconato, collegato ad una cucina anch'essa munita di balcone, dove all'interno si trova un piccolo vano adibito a lavanderia. Dal salotto, tramite un corridoio, si accede alla zona notte costituita da tre vani e due servizi, tutti finestrati. Tutti gli ambienti prospettano verso sud.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle di ceramica di dimensioni di cm 40x40, fatta eccezione per i servizi in cui le dimensioni delle piastrelle sono di cm 20x20.

Le rifiniture del bagno principale, dotato di vasca, sono di discreta qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio. Anche le rifiniture del doppio servizio, dotato di doccia completa di cabina, sono di discreta qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio.

Le pareti sono tinteggiate con pittura a smalto apposta su intonaco in gesso. Gli ambienti presentano colorazioni differenti. La porta di ingresso è del tipo blindato rivestita in legno. Le porte interne sono in legno tamburato con rifinitura in noce di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco con persiane di marrone scuro con lamelle coibentate. All'interno del salone è presente una cornice decorativa in gesso su tutti i lati dell'ambiente.

Gli impianti tecnologici sono conformi agli *standards* dell'epoca di costruzione.

È presente una caldaia alimentata a gas per la produzione di acqua calda sanitaria posta a servizio della cucina e dei bagni e per il riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio colorato bianco presenti in tutte le stanze.

Sono presenti anche pompe di calore installate in cucina e nella stanza da letto matrimoniale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA SANT' ANTONIO, SN, PIANO PT

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione. Al locale box, che è prospicente la via pubblica, si accede da via Sant'Antonio. Esso ha una superficie netta di 17 mq. In sede di compravendita esso è stato definito come pertinenziale all'appartamento. È munito di saracinesca metallica avvolgibile con sollevamento manuale che presenta la necessità di riverniciatura. Risulta essere pavimentato con piastrelle rettangolari in ceramica e le pareti e il soffitto sono rifiniti a gesso.

3.2. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente il certificato notarile depositato il 28/08/2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Iato (PA) a favore e contro i soggetti pignorati e i loro danti causa dal 01/01/1974 al 20/08/2024, con identificazione catastale e ricostruzione della storia del dominio dei cespiti pignorati.

Il sottoscritto ha effettuato l'estrazione delle visure ipotecarie sui beni pignorati sino al 28/04/2025 (cfr. doc. all. n 5).

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.3. TITOLARITÀ

BENE N° 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/50)
- [redacted] (Proprietà 1/50)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/50)
- [redacted] (Proprietà 1/50)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni (cfr. doc. all. n. 8).

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in data 12/06/2024 giusta atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 12.06.2014 in notar Trento Paolo di Palma Di Montechiaro (AG) rep. n. 32569/11166, trascritto il 09.07.2014 ai nn. 11610/9092, da potere di [redacted] (cfr. doc. all. n. 3).

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.4. CONFINI

BENE N° 1

L'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 153, confina a Sud con la via Sant'Antonio, a est con appartamento di cui al sub 154, a ovest con appartamento di cui al sub 166 e a nord con vano scala condominiale.

BENE N° 2

L'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 133, confina a Sud con la via Sant'Antonio, a est con magazzino di cui al sub 132, a ovest con magazzino di cui al sub 134 e a nord con la particella sub 118.

3.5. CONSISTENZA

BENE N° 1

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	1	134,00 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	32,00 mq	0,25	8 mq	0,00 m	secondo
		Totale superficie convenzionale:	**140,00 mq**		

L'immobile non è divisibile, date le dimensioni e la distribuzione planimetrica interna (cfr. doc. all. n. 4).

BENE N° 2

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	0,50	8,5 mq	4,00 m	piano terra
		Totale superficie convenzionale:	**8,5 mq**		

L'immobile non è divisibile, date le dimensioni e la distribuzione planimetrica interna (cfr. doc. all. n. 4).

3.6. CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/11/1980** al **14/09/2007**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 68, Part. 56
Dal **14/09/2007** al **05/07/2010**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 68, Part. 56
Dal **05/07/2010** al **12/06/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 56, Sub. 153, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 524,20 Piano secondo
Dal **12/06/2014** al **25/04/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 68, Part. 56, Sub. 153, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 524,20 Piano secondo Graffato ///

(cfr. doc. all. n. 4)

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1. (cfr. doc. all. n. 4)

3.7. DATI CATASTALI

BENE N° 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	56	153	1	A2	3	vani 7	142 mq	524,2 €	secondo	///////

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (cfr. doc. all. n. 4).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata al Catasto Fabbricati (cfr. doc. all. n. 4).

BENE N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	56	133	1	C6	2	17 mq	17 mq	92,19 €	piano terra	///////

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (cfr. doc. all. n. 4).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata al Catasto Fabbricati (cfr. doc. all. n. 4).



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON CATASTALE



IDENITIFCAZIONE PARTICELLA CATASTALE

3.8. PRECISAZIONI

BENE N° 1

Non vi sono precisazioni da fare. la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa.

Vi è congruenza al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.9. PATTI

BENE N° 1

Non risultano sussistere patti di alcun genere.

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.10. STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, stante che i debitori esecutati [redacted] lo utilizzano come propria abitazione.

BENE N° 2

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, stante che i debitori esecutati [redacted] lo utilizzano come box auto.

3.11. PARTI COMUNI

BENE N° 1

Le parti comuni rimangono quelle previste dal codice civile: strutture, prospetti, scale, ecc

BENE N° 2

Le parti comuni rimangono quelle previste dal codice civile: strutture, prospetti. scale, ecc

3.12. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civili.

BENE N° 2

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civili.

3.13. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1

L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio realizzato con struttura intelaiata spaziale con elementi in calcestruzzo armato e fondazioni anch'esse in calcestruzzo armato.
L'altezza interna utile è pari a 3 mt.
Esposizione verso Sud
Strutture verticali realizzate in calcestruzzo armato
Solai in laterocemento
Pareti esterne in laterizio intonacate tipo li vigni ed interne in gesso.
Pavimentazione interna in piastrelle in ceramica
Infissi esterni in alluminio con persiana
Infissi interni in legno tamburato con rifinitura in noce di discreta qualità.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti realizzati sottotraccia a 220 V, elementi radianti in alluminio, caldaia per riscaldamento ed acqua sanitaria.
Posto auto coperto autonomo: vedi bene 2

BENE N° 2

Il box è stato realizzato con struttura intelaiata spaziale con elementi in calcestruzzo armato e fondazioni anch'esse in calcestruzzo armato
L'altezza interna utile è pari a 4 mt.
Esposizione verso Sud
Strutture verticali realizzate in calcestruzzo armato
Solai di copertura in laterocemento
Pareti esterne in laterizio intonacate tipo li vigni ed interne in gesso.
Pavimentazione interna in piastrelle in ceramica
Infisso esterno: saracinesca metallica
Impianto elettrico conforme all'epoca di realizzazione dell'edificio.

3.14. STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1

L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dai debitori esecutati [redacted], che lo utilizzano come propria abitazione.

BENE N° 2

L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dai debitori esecutati [redacted], che lo utilizzano come box auto.

3.15. PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non vi sono atti successivi al pignoramento
Gli immobili sono pervenuti a [redacted], per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 12.06.2014 in notar Trento Paolo di Palma Di Montechiaro (AG) rep. n. 32569/11166, trascritto il 09.07.2014 ai nn. 11610/9092, da potere di [redacted], alla quale, detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 14.09.2007 in notar Pecoraro Antonino di Canicattì (AG) rep. n. 70281/23473, trascritto il 26.09.2007 ai nn. 25856/17365, (e successiva rettifica trascritta il 28.07.2010 ai nn.17545/13180 - riportata nell'elenco delle formalità di cui appresso) da potere [redacted].
Alla predetta [redacted] il terreno in Canicattì riportato in catasto al foglio 68 particelle 56 - 62 - 218 e 190, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 24.11.1980 in notar Antonino Pecoraro di Canicattì (AG) rep. n. 5663, trascritto il 24.12.1980 ai nn. 21755/19792, da potere del [redacted] (cfr. docc. all.ti nn. 2, 3 e 5).

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.16. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1

3.16.1. ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in Agrigento il 26/09/2007 ai nn. Reg. gen. 25857 - Reg. part. 6403 a favore di [redacted]

[redacted]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- in data 22.11.2012 ai nn. 22620/1804 di frazionamento in quote, tra cui la frazione n. 25 per un montante di euro 194.000,00 (di cui € 97.000,00 per capitale) attribuita a foglio 68, particella 56 sub 153 e 133 (cfr. docc. all.ti nn. 2, 3 e 5).

3.16.2. TRASCRIZIONI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 12.08.2024 ai nn. 15818/13843, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.07.2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento, rep. n° 2103, a favore della [redacted], avente per oggetto la piena proprietà dei seguenti beni:
- Abitazione di tipo civile (A2) in Canicattì (AG), foglio 68 particella 56 sub.153
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì (AG), foglio 68 particella 56 sub.133;
appartenenti a [redacted] per 1/2 della piena proprietà e [redacted] per 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.17. NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1

Sul territorio del Comune di Canicattì è in vigore il Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattì, approvato con DPRS n. 531 del 20-05-2022.

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.18. REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1

Con riferimento alla regolarità edilizia degli immobili si rilevano i seguenti atti e formalità.

DENUNCIA DI INZIO ATTIVITÀ EDILIZIA n. 177/2005 incamerata al prot. 6291 del 27.07.2025 del Comune di Canicattì relativa alla pratica di condono n. 3027-1/86 (cfr. doc. all. n. 6);

TRASCRIZIONE del 13.01.2006 ai nn. 1449/999, nascente da concessione edilizia in sanatoria (pratica 3027-1/86) rilasciata il 23.12.2005, dal Comune di Canicattì, rep. n° 96/2005, a favore [redacted] (cfr. doc. all. n. 6);

TRASCRIZIONE del 26.01.2007 ai nn. 2758/2133, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 22.01.2007 in notar Abbruscato Salvatore di Canicattì (AG) rep. n. 54531, a favore [redacted] (v. certificazione notarile);

TRASCRIZIONE del 05.09.2007 ai nn. 24096/15985, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 08.05.2007 in notar Abbruscato Salvatore di Canicattì (AG) rep. n. 54976, (pubblicato in rettifica alla trascrizione n.2133 del 26.01.2007) a favore [redacted] (v. certificazione notarile);

TRASCRIZIONE del 29.11.2007 ai nn. 31650/21547, nascente da voltura del 23.11.2007 effettuata dal Comune di Canicattì, rep. n° 362/2007 (pubblicata in rettifica alla nota trascritta il 13.01.2006 al n. 999 di formalità), a favore [redacted] (*Rettifica alla precedente C.E. n.96/05 con la voltura C.E n. 362/07 pratica di condono edilizio n.3027-1 A /86.)* (cfr. doc. all. n. 6)

AUTORIZZAZIONE N. 115/2010 in sanatoria ex art. 5 L.R. n. 37/85 e dell'art. 76 del Reg. Ed. Com., relativa alle modifiche di distribuzione interna, modifiche di prospetto e ridefinizione pianta di sedime fabbricato (cfr. doc. all. n. 6).

COMUNICAZIONE FINE LAVORI del 28.05.2012, incamerata al prot. n. 25719 del 29.05.2012 del Comune di Canicattì (cfr. doc. all. n. 6).

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La certificazione di agibilità non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Canicattì (AG). Si resta tuttavia in attesa di ottenere la dichiarazione di non sussistenza da parte del Comune di Canicattì.

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

3.19. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Nell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 12.06.2014 in notar Trento Paolo di Palma Di Montechiaro (AG) rep. n. 32569/11166, trascritto il 09.07.2014 ai nn. 11610/9092, con il quale la [redacted], ha assegnato i beni in favore dei debitori esecutati, vi è allegato in copia conforme l'attestato di prestazione energetica redatto il 28.3.2014, da cui si evince che l'immobile è in **classe C** (cfr. doc. all. n. 3), oggi scaduto.

3.20. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1

L' amministratore del condominio, su richiesta dell'Esperto, Ing. Gian Luigi Di Marco, ha comunicato che a carico dei debitori sig.ri [redacted] a tutt'oggi non sussiste un debito nei confronti dell'Amministrazione Condominiale (cfr. doc. all. n. 7).

BENE N° 2

Vedi sopra per il BENE N° 1.

4. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

4.1. PREMESSA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Atteso che nell'atto di compravendita dell'immobile il locale adibito ad box auto viene descritto come "pertinenziale" all'appartamento e che il prezzo dell'acquisto viene stabilito in modo unitario, si è ritenuto di ricomprendere entrambi i beni in un unico lotto. Tale scelta è stata determinata anche dalla maggiore appetibilità per il mercato verso la vendita unitaria dei cespiti rispetto a una loro alienazione separata.

4.2. CRITERIO E METODO DI STIMA - GENERALITÀ

Gli *International Valuation Standards* indicano tra i criteri più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile il *Sales Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.
L'immobile oggetto di stima viene confrontato con un insieme di immobili "analoghi" contrattati nel medesimo territorio e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

In particolare, l' MCA è una procedura di comparazione sistematica, che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e sulla base di esse prevede l'aggiustamento dei valori rilevati.

L'MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La stima mediante il *market comparison approach* segue le seguenti fasi:

1) **Ricerche e Analisi di mercato** per la rilevazione di atti di compravendita recenti aventi ad oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da valutare; a tale scopo è stato utilizzato il sistema di ricerca online "*Stimatrixcity.it",* che permette di ricercare e acquistare atti di compravendita dall'Archivio Notarile di immobili quanto più prossimi alla zona del bene da stimare, di dimensioni similari, della stessa categoria catastale, della stessa zona OMI. Inoltre, si è fatto riferimento agli atti stipulati negli ultimi 36 mesi e quindi in un lasso di tempo in grado di rispecchiare l'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona di interesse, come rilevano i dati del sito *Immobiliare.it.* La ricerca si è conclusa acquisendo tre atti di compravendita, numero consigliato dagli *International Valuation Standards*.



FIGURA 1 - FONTE *IMMOBILIARE.IT*

2) **Rivelazione dei dati immobiliari salienti** (planimetria catastale, descrizione, localizzazione, ecc…). Tutti i cespiti comparabili sono stati visionati dall'esterno. Anche per i comparabili si è preceduto al sopralluogo per visionarne gli esterni e il contesto urbano dove sono ubicati.

3) **Scelta delle caratteristiche immobiliari** (*elements of comparison*), in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori, alle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto rilevati e l'immobile da valutare differiscono nel valore. Tale operazione comprende lo svolgimento di analisi estimative, che mirano a spiegare le differenze di prezzo con le differenze delle caratteristiche.

4) Compilazione della ***tabella dei dati*** (*sales summary grid*) che riporta i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili di confronto, detti anche **comparabili**, e quelle omologhe dell'immobile da valutare (*subjet*). Gli immobili comparabili denominati Unità A-B-C e l'immobile da valutare (appartamento e relativo box auto pertinenziale) sono riportate nelle colonne della tabella dei dati; le caratteristiche immobiliari sono inserite nelle righe della tabella secondo un ordine convenzionale e dei nomenclatori predefiniti. L'ordine rispecchia la successione delle operazioni di valutazione. La prima caratteristica è rappresentata dalla data del contratto alla quale è riferito il prezzo di mercato.

5) Compilazione della ***tabella dei prezzi marginali*** (*adjustments*). Il prezzo marginale DP di una caratteristica immobiliare (o *indice mercantile*) esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

6) Redazione della ***tabella di valutazione*** (*sales adjustment grid),* dove si ricavano i prezzi degli immobili di confronto corretti in base ai prezzi marginali calcolati. In essa sono riportati i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche degli immobili di confronto e gli aggiustamenti di esse in base a quelle dell'immobile da stimare; in particolare, in corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Nell'ultima riga della tabella per ogni immobile di confronto si riporta il *prezzo corretto.* I prezzi corretti ottenuti dal MCA esprimono il prezzo che i comparabili avrebbero avuto se le caratteristiche quantitative e qualitative fossero state quelle del *subjet* (*alias* l'immobile da stimare). Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta, che è data da:

$$D=\frac{P^{max}-P^{min}}{P^{min}}100 < 5\%$$

4.3. SCELTA DEI COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa del bene oggetto di stima sono i seguenti (cfr. doc. all. n. 10):

Comparabile A: si tratta di un appartamento sito in Canicattì, via Via Giuseppe Alaimo 3, ubicato al quinto piano di un edificio residenziale, composto da: Cucina, soggiorno, disimpegno, stireria, 2 bagni, due camere da letto e un soggiorno; il tutto per complessivi sei vani ed una superficie commerciale di 124 mq. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio di mappa 67 particella 871 subalterno 42; classificato come categoria A2, classe 3. Il fabbricato è di recente costruzione e si presenta in un ottimo stato di conservazione; la zona di ubicazione è periferica, modestamente urbanizzata e con scarsa presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Comparabile B: si tratta di un appartamento sito in Canicattì, via Alberto Sordi 8, ubicato al piano terzo di un edificio residenziale. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio di mappa 68 particella 633 subalterno 10, ha una consistenza di sei vani e mezzo ed è classificato come categoria A2, classe 4. Il cespite comprende anche un garage (F. 68, part. 633, sub. 5) avente una superficie catastale di 38 mq. La superficie commerciale complessiva è di 156 mq. Lo stato di conservazione complessivo dell'involucro esterno è mediocre e necessitano lavori di manutenzione. La zona di ubicazione seppur periferica è comunque ben urbanizzata e presenta diverse attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Comparabile C: si tratta di un appartamento sito in Canicattì, via Nilde Iotti 54, ubicato al piano terzo di un edificio residenziale. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio di mappa 67 particella 658 subalterno 18, ha una consistenza di sei vani e mezzo ed è classificato come categoria A2, classe 4. Il cespite comprende anche un garage (F. 678, part. 658, sub. 41) avente una superficie catastale di 23 mq. La superficie commerciale complessiva è di 146,5 mq. Lo stato di conservazione complessivo dell'involucro esterno è discreto e non necessita nell'immediato di lavori di manutenzione. La zona di ubicazione seppur periferica anche se urbanizzata non presenta attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Nelle tabelle seguenti sono riportate per ogni comparabile le schede di sintesi delle caratteristiche.

SCHEDA COMPARABILE A

COMPARABILE A – Via Giuseppe Alaimo,3 - 92024 - Canicattì (AG)		
Compravendita	Del 18/07/2024 Notaio: Dott. M.Cimino n° rep.:856	
Sup. Commerciale	124.00 mq	
Classificazione	Appartamento	
Destinazione	Residenziale	
Proprietà	In condominio con altre unità	
Utilizzo	In Proprietà	
Categoria	Nuovo	
Piano accesso	Quinto	
Zona OMI	D3/Perifrica/Giudice Livatino-Gioberti-ecc..	
Prezzo acquisto	115.000,00 euro	
Fonte del dato	Atto pubblico registrato	
Catasto	F.67 par.871 sub.42	
N° bagni-WC	2	
BOX auto/garage	SI	

LOCALIZZAZIONE COMPARABILE A RISPETTO AL BENE OGGETTO DI STIMA



-:-

SCHEDA COMPARABILE B

COMPARABILE B - Via Alberto Sordi n. 8 - 92024 – CANICATTI' (AG)			
Compravendita	Del 09/06/2022 Notaio: Dott. G. Crescimanno n° rep.: 6.450		
Sup. Commerciale	156 mq		
Classificazione	Appartamento		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità		
Utilizzo	In Proprietà		
Categoria	Usato		
Piano accesso	Terzo		
Zona OMI	D3/Periferica/Giudice Livatino-Gioberti-Tommaseo-Berchet-Pirandello-		
Prezzo acquisto	90.000,00 euro		
Fonte del dato	Atto pubblico registrato		
Catasto	F.68 par.633 sub.10		
Bagni-WC	2	Box/garage	SI

LOCALIZZAZIONE COMPARABILE B RISPETTO AL BENE OGGETTO DI STIMA



-:-

SCHEDA COMPARABILE C

COMPARABILE C – Via Nilde Iotti, 54 - 92024- Canicattì (AG)			
Compravendita	Del 29/06/2016 Notaio: Dot.. A. Gagliano n° rep.: 17021		
Sup. Commerciale	146,50 mq		
Classificazione	Appartamento		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità		
Utilizzo	In Proprietà		
Categoria	Usato		
Piano accesso	Terzo		
Zona OMI	D3/Periferica/Giudice Livatino-Gioberti-Tommaseo-Berchet-Pirandello-		
Prezzo acquisto	75.000,00 euro		
Fonte del dato	Atto pubblico registrato		
Catasto	F.67 par.158 sub.18-51		
N. Bagni	2	BOX/garage	SI

LOCALIZZAZIONE COMPARABILE C RISPETTO AL BENE OGGETTO DI STIMA



4.4. SINTESI DEI DATI

Le caratteristiche degli immobili considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- **Data (DAT)[giorno/mese/anno]**: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. La sua funzione consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto;
- **Superficie principale (S1) [m^2]**: La superficie principale è una caratteristica superficiaria che deriva dalla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
- **Superficie balconi (SUB) [m^2]**: La superficie del balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
- **Superficie per autorimesse/garage (Box) [m^2]**: La superficie dell'autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
- **Stato di manutenzione prevalente (STM)** [1=scarso; 2=mediocre; 3=medio; 4=discreto; 5=Massimo]: La caratteristica stato di manutenzione prevalente rappresenta il grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili della zona relativa all'immobile classificato.

Classe	Nomenclatore (STM)	Punto
Max	La zona è caratterizzata un ottimo grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	5
DIS	La zona è caratterizzata un discreto grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	4

MEDIO	La zona è caratterizzata un sufficiente grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	3
INSUF	La zona è caratterizzata un mediocre grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	3
SCARSO	La zona è caratterizzata uno scarso grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili sia per qualità che per posa dei materiali.	1

- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER) [n°]**: I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Nel caso in specie rappresenta una caratteristica invariante giacché tutti gli immobili sono dotati di due bagni.
- **Livello di Piano (LIV) [n°]**: Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla o negativa in assenza dell'ascensore.
  Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.
- **Distanza da Attività commerciali e/o servizi (POS)**: (1 per dist.>1,5 Km; 2 per 1<dist.<1,5 Km; 3 per 0,5<dist.<1 Km; 4 per 0,2<dist.<0,5 Km; 5 per dist.<0,2 Km)

Nomenclatore (POS)	d	Punto
Distanza da attività commerciale e/o servizi	>1.5 Km	1
	1<d<1.5 Km	2
	0.5<d<1 Km	3
	0.2<d<0.5 Km	4
	<d<0.2 Km	5

- **Panoramicità (PAN)**: (0=nullo; 1=min; 2=Med; 3=Max): si fa riferimento alla visuale prevalente dagli affacci di cui sono dotati gli immobili.

Classe	Nomenclatore (PAN)	Punto
Min	Scarsa visibilità dagli affacci per presenza di altri edifici	1
Med	Apprezzabile vista dagli affacci	2
Max	Ottima vista dagli affacci per mancanza assoluta di ostacoli (>100 m)	3

- **Livello di urbanizzazione (URB):** (0=assente; 1=min; 2=med; 3=alto): Si fa riferimento alla presenza, allo stato manutentivo delle opere di urbanizzazione della zona in cui sono allocati gli immobili.

Classe	Nomenclatore (URB)	Punto
Assenti	Assenza di Opere di urbanizzazione pubbliche	0
Min	Presenza di opere di urbanizzazione essenziali in cattivo stato di manutenzione	1

	e/o carenti	
Med	Presenza di opere di urbanizzazione essenziali discretamente manutenute	2
Max	Presenza di opere di urbanizzazione essenziali efficienti e ben manutenute	3

- **Certificazione Energetica (APE):** (1=G; 2=F; 3=E; 4=D; 5=C; 6=B; 7=A1): si fa riferimento alla certificazione energetica (APE) allegati agli atti di vendita. A ciascuna classe energetica è stata assegnato una scala di punteggio.

Nomenclatore (APE)	Classe Energetica	Punto
Certificazione Energica	G	1
	F	2
	E	3
	D	4
	C	5
	B	6
	A1	7

- **Impianto di Riscaldamento (RIS):** (0= assente; 1=esistente): Dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita si riscontra l'assenza in un immobile comparabile dell'impianto di riscaldamento. Ciò costituisce una caratteristica da prendere in considerazione nella stima.

Si riporta di seguito la **TABELLA DEI DATI**:

Prezzo e caratteristica	*Compravendite*			*Subject*
	Unità A	*Unità B*	*Unità C*	***S***
Prezzo totale (PRZ) (euro)	**115.000,00**	**90.000,00**	**75.000,00**	?
Data (DAT) (mesi)	9	35	35	0
Superficie principale (SUP) (mq)	114,00	130,00	128,00	134,00
Balconi (BAL) (mq)	40,00	28,00	28,00	32,00
Autorimessa-garage (BOX) (mq)	0,00	38,00	23,00	17,00
Servizi SER (n)	2	2	2	2
Stato di manutenzione unità imm. (STM) 1=scarso; 2=mediocre; 3=sufficiente; 4=discreto; 5=ottimo	5	1	3	4
Livello di Urbanizzazione (URB) 0=assente; 1=min; 2=med; 3=alto	2	3	1	2
Livello di Piano (LIV) n.	5	3	3	2
Panoramicità (PAN): (1=Min; 2=Med; 3=Max)	3	2	3	2

Vicinanza Zona comm. e servizi (POS): (1 per dist.>1,5 Km; 2 per 1<dist.<1,5 Km; 3 per 0,5<dist.<1 Km; 4 per 0,2<dist.<0,5 Km; 5 per dist.<0,2 Km)	3	5	3	3
Certficazione energetica (APE): (1=G; 2=F; 3=E; 4=D; 5=C; 6=B; 7=A1)	5	3	1	5
Impianto di riscaldamento (RIS): (0= assente; 1=esistente)	1	0	1	1

4.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Si elencano i rapporti mercantili necessari per l'analisi dei prezzi per l'analisi dei prezzi marginali, che riguardano :

A. ***Il prezzo marginale della data*** è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare:

[i(DAT)] = indice mercantile = -0,01

Valore desumibile dall'osservatorio dei mercati immobiliari dallo studio riportato da *Immobiliare.it* negli ultimi tre anni.

p_A (DAT) = 115.000 * (-0,01)/12 = -95,83 euro/mese

p_B (DAT) = 90.000 * (-0,01)/12 = -75,00 euro/mese

p_B (DAT) = 75.000 * (-0,01)/12 = -62,50 euro/mese

B. La determinazione del [PPM] (Prezzo medio minimo) e del [PMX] (Prezzo medio massimo) ***della Superficie principale (S1)*** avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_1(SUP) = PRZ * Sigma/SUP

p_A (SUP) = 115.000 * 1,00/124 = 927.40 euro/mq

p_B (SUP) = 90.000 * 1,00/156 = 576.90 euro/mq

p_C (SUP) = 75.000 * 1,00/146.5 = 511.9 euro/mq

Prezzo medio massimo Superficie principale = 927.40 euro/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 511.90 euro/mq

Dunque ***il prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1) è pari a 511.90*** euro/mq

C. ***Il prezzo marginale della caratteristica dei balconi (BAL)*** considerando un indice mercantile par a **0,25** è pari per tutti e tre i comparabili ad

p (BAL) = 511.90 * 0,25 = 127,90 euro/mq

D. Il prezzo marginale della caratteristica dei box/garage di pertinenza balconi (BOX) considerando un indice mercantile par a 0,50 è pari per tutti e tre i comparabili a:

p (BAL) = 511.90 * 0,50 = 255,97 euro/mq

E. ***Il prezzo marginale della caratteristica numero di servizi igienici (SER)*** è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare; è dunque funzione del costo a nuovo [i(SER)], della vita utile [VIT] del servizio e della sua vetustà [VET]. Ponendo il costo a nuovo pari ad € 9.000,00 si ha:

[p(SER)] = 9.000 (1/euro/servizio); [VIT] = 15 anni, [VET] = 11 anni

Tuttavia, visto che tutti gli immobili messi a confronto, compreso l'immobile da valutare possiedono due bagni, tale mercantile è invariante nella stima.

F. ***Il prezzo marginale della caratteristica dello Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)*** è pari al costo di intervento tipo per passare da un livello ad un altro. I livelli di manutenzione sopra definiti sono stati individuati facendo riferimento un costo di € 10.000,00 per il passaggio di un livello al successivo.

G. ***Il prezzo marginale della caratteristica Livello di urbanizzazione (URB)*** legata alla sensibilità del mercato a tale tipologia di caratteristica è stimata pari ad € 8.000,00 per il passaggio di un livello al successivo, così come sopra definiti.

H. ***Il prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)*** si determina assumendo un rapporto mercantile k=0.01e distinguendo tra gli immobili situati allo stesso piano o inferiore rispetto all'immobile da valutare per cui vale la relazione:

p(LIV)=P*k
e gli immobili che si trovano a un piano superiore, per cui vale:
p(LIV)=P*k/(1+k)
dove: P= prezzo del comparabile in esame
k=saggio di variazione dei prezzi
p_A (LIV) = 0,01 * 115.000/(1+0,01) = 1138,61 euro/livello piano
p_c (LIV) = 0,01 * 75.000 = 750 euro/livello piano
p_B (LIV) = 0,01 * 90.000 = 900 euro/livello piano

I. ***Il prezzo marginale della caratteristica Livello di urbanizzazione p(URB)*** che riflette la sensibilità del mercato a questo tipo di caratteristica, è stimato in € 5.000,00 per il passaggio da un livello al successivo come definiti sopra.

J. ***Il prezzo marginale della caratteristica legato alla Posizione p(POS)*** che riflette la sensibilità del mercato a questo tipo di caratteristica, è stimato in € 7.000,00 per il passaggio da un livello al successivo, come definiti sopra.

K. ***Il prezzo marginale della caratteristica legato alla Panoramicità (PAN)*** che riflette la sensibilità del mercato a questo tipo di caratteristica, è stimato in € 2.000,00 per il passaggio da un livello al successivo, come definiti sopra.

L. ***Il prezzo marginale della caratteristica legato alla certificazione energetica degli immobili (APE)*** fa riferimento al costo medio di intervento di efficientamento riportati nel sito renovate-

itali.org. Si ricorda comunque che sono dati estremamente variabili , a causa della geometria dei vari edifici, poiché gli interventi sono da condurre a carico di finestre e ponti termici. Il costo medio per il passaggio di una classe ad un'altra viene stimato in € 40,00/mq.

M. ***Il prezzo marginale della caratteristica legato alla presenza o mendo di un impianto di riscaldamento degli immobili (RIS)*** fa riferimento al costo medio di un impianto standard composto da caldaia ed elementi radianti in alluminio, pari a € 5.000,00 per appartamento di medie dimensioni.

Si riporta qui di seguito una tabella riepilogativa dell'analisi dei prezzi marginali:

Prezzo marginale	***p(...)A***	***p(...)B***	***p(...)C***
p(DAT) (euro/mese)	95,83	75,00	62,50
p(SUP) (euro/mq)	511,95	511,95	511,95
p(BAL) (euro/mq)	127,99	127,99	127,99
p(BOX) (euro/mq)	255,97	255,97	255,97
p(LIV) (euro/mq)	1.138,61	900,00	750,00
p(SER) (euro/n)	2.400,00	2.400,00	2.400,00
p(STM) (euro/n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(URB) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(POS) (euro/n)	7.000,00	7.000,00	7.000,00
p(PAN) (euro/n)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
p(APE) (euro)	40,00	40,00	40,00
p(RIS) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

4.6. SINTESI DEI RISULTATI

Di seguito si riporta la **tabella di valutazione** degli "Aggiustamenti" da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Prezzo e caratteristica	*Unità A*	*Unità B*	*Unità C*
PRZ (euro)	**115.000,00**	**90.000,00**	**75.000,00**
DAT (mesi)	862,50	2.625,00	2.187,50
SUP (mq)	10.238,91	2.047,78	3.071,67
BAL (mq)	-1.023,89	511,95	511,95
BOX (mq)	4.351,54	-5.375,43	-1.535,84
LIV	-3.415,84	900,00	-750,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
STM (euro)	-10.000,00	30.000,00	10.000,00
URB (euro)	0,00	-5.000,00	5.000,00
POS (euro)	0,00	-14.000,00	0,00
PAN (euro)	-2.000,00	0,00	-2.000,00
APE (euro)	0,00	10.400,00	20.480,00
RIS (euro)	0,00	5.000,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	**114.013,21**	**117.109,30**	**111.965,28**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta D, che è data da:

$$D=(P_{max}-P_{min})/P_{min} *100=4.59\%$$

con valore minore del 5,00% il test può ritenersi superato.

Segue la tabella di stima del più probabile valore di mercato del *subject*, calcolato come media aritmetica dei prezzi corretti dei tre comparabili. Quindi:

$$V=(114.013,21+117.109,30+111.965,28)/3=\mathbf{114.362,00\ euro}$$

Il valore così determinato viene confrontato con il valore massimo OMI per la zona D3 di Canicattì in cui l'immobile oggetto di stima ricade.

Valori OMI 2024/2

Comune	CANICATTI'
Zona OMI	D3/Periferica/GIUDICE LIVATINO-GIOBERTI-TOMMASEO-BERCHET-PIRANDELLO-MONTALTO-RAMPI LATO NORD- GIUDICE-SAETTA -FANFANO-PERTINI-IOTTI

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	560	830
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	530
Box	Normale	340	480
Magazzini	Normale	340	500
Negozi	Normale	750	1.250

Considerando che la superficie commerciale complessiva del lotto (BENE 1 appartamento + BENE 2 box) è pari a 150.5 mq, secondo la valutazione OMI il valore minimo è pari a V_{min}=150.5x560= 84.280 euro, mentre il valore massimo è pari a V_{max}=150.5x830=124.500,00 euro. Come si può evincere il valore determinato con il metodo di confronto *market comparison approach* (MCA), rientra all'interno dell'intervallo di valori dell'OMI, collocandosi sui livelli medio-alti. Questo risultato è coerente con la classe catastale 3 assegnata, indicante "Appartamenti in zone urbane ben servite, con edifici più recenti o ristrutturati e finiture di buona qualità".

In definitiva, il valore di mercato del LOTTO UNICO (prima degli aggiustamenti di cui al paragrafo successivo), costituito dall'appartamento più il box di pertinenza, risulta **pari a € 114.362,00**, diconsi centoquattordicitrecentosessantadue, **ovvero ad € 759,88/mq**.

4.7. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore di stima determinato secondo i suddetti criteri va poi opportunamente corretto:

1) in ragione della "***Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi***", richiesta dal provvedimento ex art. 569 cpc.;

2) atteso che, ai fini della vendita, occorrerà effettuare il **rinnovo della Certificazione APE**, con un costo da sostenere stimabile in **€ 200,00** (comp. iva e c.p.);

3) per sostenere i costi per **l'ottenimento della Certificazione di agibilità**, stimabili in **€ 1.800,00** (comp. iva e c.p.)**.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota in vendita	Valore in €
Appartamento per civile abitazione ubicato in Canicattì (AG), con accesso dal civico 20 di via San Biagio, palazzina B, scala A, piano 2°, identificato nel N.C.E.U del Comune di Canicattì (AG) al Fg. 68, Part. 56, Sub. 1531, Zc. 1, Categoria A2, con box di pertinenza identificato nel N.C.E.U del Comune di Canicattì (AG) al Fg. 68, Part. 56, Sub. 133, Zc. 1, Categoria C6.	150,5	759,88 €/mq	100,00%	114.362,00
			Riduzione del 10%	- 11.436,20
			Riduzione per costi rinnovo APE	- 200,00
			Riduzione per costi Certificazione Agibilità	- 1.800,00
			Sommano	112.925,80
			VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (in cifra tonda)	**100.900,00**

CONCLUSIONI:

Il valore commerciale della piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione ubicato in Canicattì (AG), con accesso dal civico 20 di via San Biagio, palazzina B, scala A, piano 2°, identificato nel N.C.E.U del Comune di Canicattì (AG) al Fg. 68, Part. 56, Sub. 1531, Zc. 1, Categoria A2, della superficie interna netta di mq 134 e balconi di mq 32, con box di pertinenza identificato nel N.C.E.U del Comune di Canicattì (AG) al Fg. 68, Part. 56, Sub. 133, Zc. 1, Categoria C6, della superficie interna netta di mq 17, **è pari € 112.400,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Racalmuto, li 28/04/2025

Ing. Di Marco Gian Luigi
Firmato digitalmente

ALLEGATI:

1. Verbale sopralluogo;
2. mutuo ipotecario;
3. atto di assegnazione;
4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
   - visura castale storica sull'immobile fg. 68, p.lla 56 sub 153;
   - visura castale storica sull'immobile fg. 68, p.lla 56 sub 133;
   - visura catastale storica su terreno fg. 68, p.lla 56;
   - planimetria catastale su immobile fg. 68, p.lla 56 sub 153;
   - planimetria catastale su immobile fg. 68, p.lla 56 sub 133;
   - estratto di mappa catastale fg 68 p.lla 56 aggiornata al 28.04.2025;
5. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
   - Elenco sintetico delle formalità aggiornato al 28.04.2025;
   - visure immobiliari su immobili fg. 68, p.lla 56 sub 153 e 133 aggiornate al 28.04.2025;
6. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
   - Concessione edilizia in sanatoria n.96/05;
   - Denuncia di inizio attività edilizia n. 177/05 alla C.E.S. n.96/05;
   - Voltura n. 362/07 della C.E.S. n.96/05;
   - Autorizzazione n. 115/10 per modifiche alla distribuzione interna, modifiche di prospetto, ridefinizione pianta di sedime fabbricato;
   - Elaborato grafico – Piante Progetto – All' Autorizzazione n. 115/10;
   - Relazione Tecnica – All' Autorizzazione n. 115/10;
   - Comunicazione di fine lavori assunto al protocollo n. 25719 del 29.05.2012;
7. Dichiarazione amministratore del Condominio
8. Estratti certificati stato civile sui debitori
9. Documentazione fotografica
10. ATTI NOTARILI IMMOBILI COMPARABILI
    - Immobile via Giuseppe Alaimo,3 - 92024 - Canicattì (AG) – comparabile A
    - Immobile via Alberto Sordi n. 8 - 92024 – CANICATTI' (AG) – comparabile B
    - Immobile via Nilde Iotti, 54 - 92024- Canicattì (AG) – comparabile C

5. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione ubicato in Canicattì (AG), con accesso dal civico 20 di via San Biagio, palazzina B, scala A, piano 2°, identificato nel N.C.E.U del Comune di Canicattì (AG) al Fg. 68, Part. 56, Sub. 1531, Zc. 1, Categoria A2, della superficie interna netta di mq 134 e balconi di mq 32, con box di pertinenza identificato nel N.C.E.U del Comune di Canicattì (AG) al Fg. 68, Part. 56, Sub. 133, Zc. 1, Categoria C6, della superficie interna netta di mq 17.

Le rifiniture sono di discreta qualità.
Le condizioni generali di manutenzione sono buone.
Gli impianti tecnologici sono conformi agli *standards* dell'epoca di costruzione.
La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

6. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via San Biagio n.1, edificio B, scala A, piano 2		
Diritto reale:	Piena Proprietà	**Quota**	2x50%
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 56, Sub. 153, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	142,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, stante che i debitori esecutati [redacted] lo utilizzano come propria abitazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente stima si trova al secondo piano, con accesso dalla scala A del complesso edilizio ed è posto a destra salendo dalla scala. Risulta censito nel NCEU del Comune di Canicattì (AG) al foglio 68, particella 56 sub 153. La superficie interna netta è pari a 134 mq ed i balconi sono estesi complessivamente 32 mq, per una superficie commerciale di 142 mq..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dai debitori esecutati [redacted] che lo utilizzano come propria abitazione.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via Sant' Antonio, sn, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2x50%
Tipologia immobile:	Box auto di pertinenza identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 56, Sub. 133, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, stante che i debitori esecutati [redacted] lo utilizzano come box auto.		
Descrizione:	Trattasi di box auto pertinenziale all'appartamento		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dai debitori esecutati [redacted] che lo utilizzano come box auto		

7. FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

7.1. ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Accollo di Mutuo, iscritta in Agrigento il 26/09/2007 ai nn. Reg. gen. 25857 - Reg. part. 6403 a favore di [redacted] e contro [redacted], per un montante ipotecario di € 7.752.078,16, di cui € 3.876.039,08 per capitale, annotata **in data 22.11.2012 ai nn. 22620/1804 di frazionamento in quote, tra cui la frazione n. 25** per un montante di euro 194.000,00 (di cui € 97.000,00 per capitale) attribuita a foglio 68, particella 56 sub 153 e 133.

7.2. TRASCRIZIONI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 12.08.2024 ai nn. 15818/13843, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.07.2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento, rep. n° 2103, a favore [redacted] e contro [redacted], avente per oggetto la piena proprietà dei seguenti beni:
- Abitazione di tipo civile (A2) in Canicattì (AG), foglio 68 particella 56 sub.153
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì (AG), foglio 68 particella 56 sub.133;

appartenenti a [redacted] per 1/2 della piena proprietà e [redacted] per 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

7.3. ONERI DI CANCELLAZIONE

2 x (59,00+35,00+168,00) = € 524,00