



Esecuzione Forzata

AMCO - Asset Management Company S.p.a.



contro
“A”



Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicatti



N. Gen. Rep. **000105/23**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
Custode Giudiziario Avv. Alessandra Balistreri



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1698°
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento

Con studio in Favara (AG), via Luigi Pirandello n.63
PEC: francescocastelluccio@ingpec.eu



Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**Beni in Canicattì (Agrigento) Via Armando Diaz n.31 e n.35
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.31.

Composto da:

- n.5 vani
- n.3 ripostigli
- n.3 wc con antibagno di cui n.1 per disabili
- n.1 ingresso
- n.1 corridoio di collegamento tra i vani
- n. 1 vano adibito ad archivio

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **340,00**.

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 20, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 343 mq, composto da vani 12 vani, posto al piano T,
- rendita: € 1.270,48.

Coerenze:

- Nord: Stessa ditta
- Sud: Sub 14, 17
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale), a traffico locale, con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro commerciale (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), verde attrezzato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali/commerciali.

I principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Naro,
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Diga di Naro,

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Punta Bianca, Valle dei Templi, Scala dei Turchi, Riserva Orientata di Torre Salsa.

Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa Madre di Canicattì, Palazzo La Lomia, Castello Bonanno, Masseria di Cazzola, Villa Firriato, Chiesa di San Francesco di Naro, Ex Collegio dei Gesuiti di Naro, Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (40), porto (40), aeroporto (130), autobus (1), ferrovia (1), superstrada (6), tangenziale (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "B" in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 15.744 €/anno oltre IVA al 22%, stipulato in data 01/10/2015, con scadenza in 30/09/2027, registrato a Canicattì in data 15/01/2015, ai nn. 1645 - serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A., contro "A"**, a firma di Notaio Antonino Pecoraro, in data 08/05/2008, ai nn. 71332/24152, iscritta ad Agrigento in data 16/05/2008, ai nn. 12695/2332.

- importo ipoteca: € 2.100.000,00

- importo capitale: € 1.050.000,00

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro "A"**, a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Agrigento, in data 16/06/2023, ai nn. 1197, trascritto a Agrigento in data 31/07/2023, ai nn. 14972/12622.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 5, 6, 14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale:

Si rilevano alcune difformità interne rispetto a quanto in atti, da regolarizzare mediante pratica di aggiornamento della planimetria dal costo di **€500,00**.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

- Entrambe le scale sono dotate di ascensore.
- Lo stabile è asservito ad un parcheggio condominiale recintato antistante.

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, sarà considerato un costo di € 1.000,00, per la redazione dello stesso, includendo anche l'accatastamento degli impianti in fase di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 11/07/2003, ai nn. 57859, trascritto a Agrigento in data 30/07/2003 ai nn. 15112/13177.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 18 (soppresso che genera il Sub 20) del NCEU di Canicattì.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia n.341/1987 per lavori di costruzione di un edificio in zona "F" Mercato di PRG, da adibire a commercio e abitazione, composto da piano interrato, seminterrato, I°, II° e piano sottotetto, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.93/1989, presentata in data 11/05/1987, rilasciata in data 25/08/1989 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.71/2001 per lavori di completamento del fabbricato a destinazione mista, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia 52/2001, presentata in data 14/04/2001, rilasciata in data 06/07/2001 - n. prot. 764.

P.E. n. Pratica Edilizia n.125/1992 per lavori di variante alla concessione edilizia 93/1989, consistente nella mancata realizzazione del piano interrato, modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione plano-volumetrica degli spazi esterni ed aumento dell'area da destinare a parcheggio, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.83/1995, presentata in data 15/09/1992, rilasciata in data 03/11/1995 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.124/2001 per lavori di adattamento di un fabbricato da destinare ad uffici pubblici ed attività commerciale, nonché ulteriore variazione di destinazione d'uso delle unità del 2° piano (appartamenti C e D) ad attività direzionale, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.92/2001, presentata in data 10/01/2001, rilasciata in data 23/11/2001 - n. prot. 1512.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.31.

Composto da:

- n.5 vani
- n.3 ripostigli
- n.3 wc con antibagno di cui n.1 per disabili
- n.1 ingresso
- n.1 corridoio di collegamento tra i vani
- n. 1 vano adibito ad archivio

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **340,00**

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71 mappale 137, subalterno 20, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 343 mq, composto da vani 12 vani, posto al piano T,

- rendita: € 1.270,48.

Coerenze:

- Nord: Stessa ditta
- Sud: Sub 14, 17
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

L'edificio è stato costruito nel 1989, ristrutturato nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 31 di via Diaz di interno, ha un'altezza interna di circa 4,15 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 5-6 luglio del 2002, l'immobile è identificato nella zona C1 - Area di completamento edilizio.

Norme tecniche ed indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,75 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di 10,00 m;
- Distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a 5,00 m e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Cds, rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera 1	Sup. reale lorda	60,90	1,00	60,90
Camera 2	Sup. reale lorda	61,26	1,00	61,26
Ripostiglio 1	Sup. reale lorda	8,50	1,00	8,50
Camera 3	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
Archivio	Sup. reale lorda	38,28	1,00	38,28
Ingresso/disimpegno/corridoio	Sup. reale lorda	51,96	1,00	51,96
Camera 4	Sup. reale lorda	29,68	1,00	29,68
Camera 5	Sup. reale lorda	22,44	1,00	22,44
Ripostiglio 2	Sup. reale lorda	18,27	1,00	18,27
Ripostiglio 3	Sup. reale lorda	6,05	1,00	6,05
Doppio WC con antibagno	Sup. reale lorda	16,18	1,00	16,18
WC con antibagno disabili	Sup. reale lorda	9,48	1,00	9,48
	Sup. reale lorda	340,00		340,00

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
Infissi esterni: tipologia: anta singola, doppia e tripla a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: saracinesche, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Manto di copertura: materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
Rivestimento: ubicazione: WC, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
Portone di ingresso: tipologia: singola anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: ottime.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali in lamiera zincata, diffusori: ventilatori, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Telematico: tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Canicattì, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Canicattì,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- OMI - Agenzia del Territorio: Zona Periferica D1 Toti-Barone-Lombardo-Liberta -Trieste-De Amicis-Borsi-Nazionale-C.Alberto-Diaz: **765,00 €/mq** (ottenuto decurtando del 10% il prezzo medio di vendita degli immobili ad uso terziario della adiacente zona B2 ove sono stati identificati cespiti aventi caratteristiche simili, essendo lo stesso immobile in zona D1 al limite con la zona B2)
- Borsino Immobiliare: Zona semiperiferica Toti Barone Lombardo Liberta Trieste De Amicis Borsi Nazionale C.alberto Diaz: **481,00 €/mq**
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Favara, Agrigento:
 - Immobiliare Casa Italia: **916,00 €/mq**
 - Parla Immobiliare: **944,00 €/mq**
 - Vero Affare Immobiliare: **900,00 €/mq**
 - Metro Quadro Immobiliare: **917,00 €/mq**

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia immobiliare e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) e viene restituito di seguito al punto 8.3.A dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano terra 0,90

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: con contratto di 6+6 0,80
- età dell'immobile: oltre i 20 anni in ottimo stato 0,85
- stato di conservazione: ristrutturato 1,10
- servizi igienici: multipli 1,05
- condizionamento o riscaldamento: centralizzato 1,05
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,00
- luminosità: mediamente luminoso 1,00
- ampiezza dei soffitti: elevata (4,15) 1,05
- presenza accesso carrabile lato strada: sì 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di
equivalenza e di ottenere il valore: **0.900**

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale
equivalente:** €/mq **649,57**
Superficie commerciale equivalente: mq **340,00**

- Valore corpo: € **220.853,80**
- Valore accessori: € **0,00**
- Valore complessivo intero: € **220.854,00**
- Valore complessivo diritto e quota: € **220.854,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	340,00	€ 220.854,00	€ 220.854,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ **33.128,10**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale, APE

€ **1.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **186.225,90**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

**Beni in Canicattì (Agrigento) Via Armando Diaz n.31 e n.35
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.35.

Composto da:

- n. 6 vani adibiti ad archivio
- n. 3 vani adibiti ad ufficio
- n. 1 vano adibito a sala d'attesa/ricezione per il pubblico
- n. 2 vano adibito a ripostiglio
- n.5 wc con antibagno di cui n.1 per disabili
- n.1 ingresso
- n.2 corridoi di collegamento tra i vani

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **892,61**.

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 14, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 931 mq, composto da vani 33,5 vani, posto al piano T,

- rendita: € 3.546,77.

Coerenze:

- Nord: Sub 14, 17
- Sud: Altra
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale), a traffico locale, con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro commerciale (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), verde attrezzato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali/commerciali.

I principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Naro,

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Diga di Naro,

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue

CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Punta Bianca, Valle dei Templi, Scala dei Turchi, Riserva Orientata di Torre Salsa.

Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa Madre di Canicattì, Palazzo La Lomia, Castello Bonanno, Masseria di Cazzola, Villa Firriato, Chiesa di San Francesco di Naro, Ex Collegio dei Gesuiti di Naro, Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (40), porto (40), aeroporto (130), autobus (1), ferrovia (1), superstrada (6), tangenziale (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "C" su autorizzazione da parte dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione del 25/11/2024 al mantenimento di terzi nella detenzione dell'immobile pignorato (Precedentemente il conduttore aveva contratto di comodato del 23/10/2000, registrato ai nn.1775 vol.S3 in data 25/10/2000 e successivamente prorogato allo stesso occupante)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A., contro "A"**, a firma di Notaio Antonino Pecoraro, in data 08/05/2008, ai nn. 71332/24152, iscritta ad Agrigento in data 16/05/2008, ai nn. 12695/2332.

- importo ipoteca: € 2.100.000,00

- importo capitale: € 1.050.000,00

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro "A"**, a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Agrigento, in data 16/06/2023, ai nn. 1197, trascritto a Agrigento in data 31/07/2023, ai nn. 14972/12622.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 5, 6, 14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale:

Si rileva una difformità interna rispetto a quanto in atti con l'abbattimento di un tramezzo e la soppressione di un vano, da regolarizzare mediante pratica di

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



aggiornamento della planimetria catastale dal costo di € 500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	
- Entrambe le scale sono dotate di ascensore.	
- Lo stabile è asservito ad un parcheggio condominiale recintato antistante.	

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, sarà considerato un costo di € 1.500,00, per la redazione dello stesso, includendo anche l'accatastamento degli impianti, in fase di vendita, essendo la superficie dell'immobile molto estesa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nicolò Vitale in data 28/09/2001 ai nn. 56097/2362, trascritto a Agrigento in data 03/10/2001 ai nn. 16862/15023.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 2,3, 4 (soppressi che generano i Sub 14, 15, 16), 5 e 6 del NCEU di Canicattì.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia n.341/1987 per lavori di costruzione di un edificio in zona "F" Mercato di PRG da adibire a commercio e abitazione, composto da piano interrato, seminterrato, I°, II° e piano sottotetto, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.93/1989, presentata in data 11/05/1987, rilasciata in data 25/08/1989 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.71/2001 per lavori di completamento del fabbricato a destinazione mista, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia 52/2001, presentata in data 14/04/2001, rilasciata in data 06/07/2001- n. prot. 764.

P.E. n. Pratica Edilizia n.125/1992 per lavori di variante alla concessione edilizia 93/1989 consistente nella mancata realizzazione del piano interrato, modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione planovolumetrica degli spazi esterni ed aumento dell'area da destinare a parcheggio, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.83/1995, presentata in data 15/09/1992, rilasciata in data 03/11/1995- n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.124/2001 per lavori di adattamento di un fabbricato da destinare ad uffici pubblici ed attività commerciale, nonché ulteriore variazione di destinazione d'uso delle unità del 2° piano (appartamenti C e D) ad attività direzionale, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.92/2001, presentata in data 10/01/2001, rilasciata in data 23/11/2001 - n. prot. 1512.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

P.E. n. Autorizzazione edilizia per lavori di lavori interni per l'adeguamento del cambio di destinazione d'uso da magazzino in ufficio pubblico di una porzione di fabbricato sito in via Diaz, in catasto al foglio 71 part. 187, 385, intestata a Comune di Canicattì.
Autorizzazione edilizia n. 112/01, presentata in data 06/06/2001 - n. prot. 19356, rilasciata in data 07/08/2001.

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 65/2001, intestata a Comune di Canicattì.
Certificato di Agibilità/Abitabilità.
L'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2001.

P.E. n. Pratica Edilizia 27/2003 per lavori di cambio di destinazione d'uso ad uffici dell'u.i.u. al Fg. 71 Part.137 Sub. 18 (oggi 14), intestata a Comune di Canicattì.
Autorizzazione edilizia n. 62/03, presentata in data 03/02/2003 - n. prot. 4239, rilasciata in data 28/04/2003.

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 60/2003, intestata a Comune di Canicattì.
Certificato di Agibilità/Abitabilità.
L'agibilità è stata rilasciata in data 12/09/2003.

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.35.

Composto da

- n. 6 vani adibiti ad archivio
- n. 3 vani adibiti ad ufficio
- n. 1 vano adibito a sala d'attesa/ricezione per il pubblico
- n. 2 vano adibito a ripostiglio
- n.5 wc con antibagno di cui n.1 per disabili
- n.1 ingresso
- n.2 corridoi di collegamento tra i vani

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **892,61**.

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 14, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 931 mq, composto da vani 33,5 vani, posto al piano T,
- rendita: € 3.546,77.

Coerenze:

- Nord: Sub 14, 17
- Sud: Altra
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

L'edificio è stato costruito nel 1989, ristrutturato nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 35 di via Diaz di interno, ha un'altezza interna di circa 4,15 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 5-6 luglio del 2002, l'immobile è identificato nella zona C1 - Area di completamento edilizio.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Norme tecniche ed indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,75 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di 10,00 m;
- Distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a 5,00 m e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Cds, rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Archivio 1	Sup. reale lorda	75,46	1,00	75,46
Archivio 2	Sup. reale lorda	59,78	1,00	59,78
Archivio 3	Sup. reale lorda	75,46	1,00	75,46
Archivio 4	Sup. reale lorda	52,31	1,00	52,31
Archivio 5	Sup. reale lorda	61,60	1,00	61,60
Archivio 6	Sup. reale lorda	53,75	1,00	53,75
Corriodi centrale ed archivi	Sup. reale lorda	125,72	1,00	125,72
Ripostiglio 1	Sup. reale lorda	31,82	1,00	31,82
Doppio WC con antibagno	Sup. reale lorda	18,83	1,00	18,83
Camera 1	Sup. reale lorda	42,64	1,00	42,64
Camera 2	Sup. reale lorda	22,91	1,00	22,91
Ripostiglio 2	Sup. reale lorda	10,92	1,00	10,92
Doppio WC e WC disabili con antibagno	Sup. reale lorda	25,75	1,00	25,75
Sala d'attesa ricezione pubblico	Sup. reale lorda	194,84	1,00	194,84
Camera 3	Sup. reale lorda	31,04	1,00	31,04
Ingresso	Sup. reale lorda	9,78	1,00	9,78
	Sup. reale lorda	892,61		892,61

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola, doppia e tripla a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: saracinesche, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: limitatamente alle porte delle aree archivi.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: WC, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Portone di ingresso: tipologia: doppia e tripla anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Telematico: tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antincendio: tipologia: rilevatori di fumo, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Riferito limitatamente a: limitatamente alle aree archivi.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Canicattì, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Canicattì,

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- OMI - Agenzia del Territorio: Zona Periferica D1 Toti-Barone-Lombardo-Liberta'-Trieste-De Amicis-Borsi-Nazionale-C.Alberto-Diaz: **765,00 €/mq** (ottenuto decurtando del 10% il prezzo medio di vendita degli immobili ad uso terziario della adiacente zona B2 ove sono stati identificati cespiti aventi caratteristiche simili, essendo lo stesso immobile in zona D1 al limite con la zona B2)
- Borsino Immobiliare: Zona semiperiferica Toti Barone Lombardo Liberta Trieste De Amicis Borsi Nazionale C.alberto Diaz: **481,00 €/mq**
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Favara, Agrigento:
 - Immobiliare Casa Italia: **916,00 €/mq**
 - Parla Immobiliare: **944,00 €/mq**
 - Vero Affare Immobiliare: **900,00 €/mq**
 - Metro Quadro Immobiliare: **917,00 €/mq**

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia immobiliare e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) e viene restituito di seguito al punto 8.3.A dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano terra 0,90
- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: con autorizzazione temporanea al mantenimento di terzi nella detenzione dell'immobile pignorato 0,95
- età dell'immobile: oltre i 20 anni in ottimo stato 0,85
- stato di conservazione: ristrutturato 1,10
- servizi igienici: multipli 1,05
- condizionamento o riscaldamento: centralizzato 1,05
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,00
- luminosità: luminoso 1,05
- ampiezza dei soffitti: elevata (4,15) 1,05
- presenza accesso carrabile lato strada: sì 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

1,122

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:

€/mq 809,80

Superficie commerciale equivalente:

mq 892,61

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



- Valore corpo:
- Valore accessori:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:



€ 722.835,57
€ 0,00
€ 722.836,00
€ 722.836,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	892,61	€ 722.836,00	€ 722.836,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 108.425,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale, APE

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 612.410,60



Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**Beni in Canicattì (Agrigento) Via Armando Diaz n.31 e n.35
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.35.

Composto da:

- n. 7 vani adibiti ad ufficio
- n. 1 vano adibito a locale server
- n. 3 vani adibiti a ripostiglio
- n. 1 ingresso
- n.5 wc con antibagno
- n.1 wc disabili
- n.1 corridoio di collegamento tra i vani

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **506,40**.

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 15, categoria A/2, classe 5, composto da vani 15,5 vani, posto al piano 1,

- rendita: € 1641,04.

Coerenze:

- Nord: Sub 22
- Sud: Altra ditta
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale), a traffico locale, con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro commerciale (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), verde attrezzato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali/commerciali.

I principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Naro,

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Diga di Naro,

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue

CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Punta Bianca, Valle dei Templi, Scala dei Turchi, Riserva Orientata di Torre Salsa.

Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa Madre di Canicattì, Palazzo La Lomia, Castello Bonanno, Masseria di Cazzola, Villa Firriato, Chiesa di San Francesco di Naro, Ex Collegio dei Gesuiti di Naro, Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (40), porto (40), aeroporto (130), autobus (1), ferrovia (1), superstrada (6), tangenziale (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "C" su autorizzazione da parte dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione del 25/11/2024 al mantenimento di terzi nella detenzione dell'immobile pignorato (Precedentemente il conduttore aveva contratto di comodato del 23/10/2000, registrato ai nn.1775 vol.S3 in data 25/10/2000 e successivamente prorogato allo stesso occupante).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A., contro "A"**, a firma di Notaio Antonino Pecoraro, in data 08/05/2008, ai nn. 71332/24152, iscritta ad Agrigento in data 16/05/2008, ai nn. 12695/2332.

- importo ipoteca: € 2.100.000,00

- importo capitale: € 1.050.000,00

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro "A"**, a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Agrigento, in data 16/06/2023, ai nn. 1197, trascritto a Agrigento in data 31/07/2023, ai nn. 14972/12622.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 5, 6, 14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

- Entrambe le scale sono dotate di ascensore.
- Lo stabile è asservito ad un parcheggio condominiale recintato antistante.

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, sarà considerato un costo di € 1.000,00, per la redazione dello stesso, includendo anche l'accatastamento degli impianti in fase di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nicolò Vitale in data 28/09/2001 ai nn. 56097/2362, trascritto a Agrigento in data 03/10/2001 ai nn. 16862/15023.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 2,3, 4 (soppressi che generano i Sub 14, 15, 16), 5 e 6 del NCEU di Canicattì.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia n.341/1987 per lavori di costruzione di un edificio in zona "F" Mercato di PRG da adibire a commercio e abitazione, composto da piano interrato, seminterrato, I°, II° e piano sottotetto, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia n.93/1989, presentata in data 11/05/1987, rilasciata in data 25/08/1989 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.71/2001 per lavori di completamento del fabbricato a destinazione mista, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia 52/2001, presentata in data 14/04/2001, rilasciata in data 06/07/2001- n. prot. 764.

P.E. n. Pratica Edilizia n.125/1992 per lavori di variante alla concessione edilizia 93/1989 consistente nella mancata realizzazione del piano interrato, modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione planovolumetrica degli spazi esterni ed aumento dell'area da destinare a parcheggio, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia n.83/1995, presentata in data 15/09/1992, rilasciata in data 03/11/1995- n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.124/2001 per lavori di adattamento di un fabbricato da destinare ad uffici pubblici ed attività commerciale, nonchè ulteriore variazione di destinazione d'uso delle unità del 2° piano (appartamenti C e D) ad attività direzionale, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia n.92/2001, presentata in data 10/01/2001, rilasciata in data 23/11/2001 - n. prot. 1512.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

P.E. n. Autorizzazione edilizia per lavori di lavori interni per l'adeguamento del cambio di destinazione d'uso da magazzino in ufficio pubblico di una porzione di fabbricato sito in via Diaz, in catasto al foglio 71 part. 187, 385, intestata a Comune di Canicattì.
Autorizzazione edilizia n. 112/01, presentata in data 06/06/2001 - n. prot. 19356, rilasciata in data 07/08/2001.

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 65/2001, intestata a Comune di Canicattì.
Certificato di Agibilità/Abitabilità.
L'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2001.

P.E. n. Pratica Edilizia 27/2003 per lavori di cambio di destinazione d'uso ad uffici dell'u.i.u. al Fg. 71 Part.137 Sub. 18 (oggi 14), intestata a Comune di Canicattì.
Autorizzazione edilizia n. 62/03, presentata in data 03/02/2003 - n. prot. 4239, rilasciata in data 28/04/2003.

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 60/2003, intestata a Comune di Canicattì.
Certificato di Agibilità/Abitabilità.
L'agibilità è stata rilasciata in data 12/09/2003.

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.35.

Composto da:

- n. 7 vani adibiti ad ufficio
- n. 1 vano adibito a locale server
- n. 3 vani adibiti a ripostiglio
- n. 1 ingresso
- n.5 wc con antibagno
- n.1 wc disabili
- n.1 corridoio di collegamento tra i vani

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **506,40**.

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 15, categoria A/2, classe 5, composto da vani 15,5 vani, posto al piano 1,
- rendita: € 1641,04.

Coerenze:

- Nord: Sub 22
- Sud: Altra ditta
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

L'edificio è stato costruito nel 1989, ristrutturato nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 35 di via Diaz di interno, ha un'altezza interna di circa 3,20 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 5-6 luglio del 2002, l'immobile è identificato nella zona C1 - Area di completamento edilizio.

Norme tecniche ed indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,75 mc/mq;

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di 10,00 m;

Distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a 5,00 m e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Cds, rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera 1	Sup. reale lorda	37,24	1,00	37,24
Camera 2	Sup. reale lorda	27,93	1,00	27,93
Camera 3	Sup. reale lorda	43,07	1,00	43,07
Camera 4	Sup. reale lorda	43,24	1,00	43,24
Camera 5	Sup. reale lorda	38,70	1,00	38,70
Camera 6	Sup. reale lorda	40,76	1,00	40,76
Camera 7	Sup. reale lorda	43,15	1,00	43,15
Ingresso e corridoio	Sup. reale lorda	112,29	1,00	112,29
Doppio WC con antibagno	Sup. reale lorda	11,62	1,00	11,62
Doppio WC con antibagno	Sup. reale lorda	11,41	1,00	11,41
WC disabili	Sup. reale lorda	7,47	1,00	7,47
Ripostiglio 1	Sup. reale lorda	23,49	1,00	23,49
Ripostiglio 2	Sup. reale lorda	21,94	1,00	21,94
Ripostiglio 3	Sup. reale lorda	27,92	1,00	27,92
Locale server	Sup. reale lorda	16,17	1,00	16,17
Sup. reale lorda		506,40		506,40

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola, doppia e tripla a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: saracinesche, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: limitatamente alla porta di un locale ripostiglio.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: WC, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: con maniglione antipánico, condizioni: ottime.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: ottime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Portone di ingresso: tipologia: anta scorrevole, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: ottime.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Telematico: tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetica comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente attualizzati da testi di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Canicattì, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Canicattì,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



- OMI - Agenzia del Territorio: Zona Periferica D1 Toti-Barone-Lombardo-Liberta`-Trieste-De Amicis-Borsi-Nazionale-C.Alberto-Diaz: **765,00 €/mq** (ottenuto decurtando del 10% il prezzo medio di vendita degli immobili ad uso terziario della adiacente zona B2 ove sono stati identificati cespiti aventi caratteristiche simili, essendo lo stesso immobile in zona D1 al limite con la zona B2)
- Borsino Immobiliare: Zona semiperiferica Toti Barone Lombardo Liberta Trieste De Amicis Borsi Nazionale C.alberto Diaz: **481,00 €/mq**
- Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Favara, Agrigento:
 - Immobiliare Casa Italia: **916,00 €/mq**
 - Parla Immobiliare: **944,00 €/mq**
 - Vero Affare Immobiliare: **900,00 €/mq**
 - Metro Quadro Immobiliare: **917,00 €/mq**



Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia immobiliare e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) e viene restituito di seguito al punto 8.3.A dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano primo 0,94
- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: con autorizzazione temporanea al mantenimento di terzi nella detenzione dell'immobile pignorato 0,95
- età dell'immobile: oltre i 20 anni in ottimo stato 0,85
- stato di conservazione: ristrutturato 1,10
- servizi igienici: multipli 1,05
- condizionamento o riscaldamento: centralizzato 1,05
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,00
- luminosità: luminoso 1,05
- ampiezza dei soffitti: media (3,20) 1,00
- presenza accesso carrabile lato strada: si 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

1,116

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:

€/mq 805,47

Superficie commerciale equivalente:

mq 506,40



- Valore corpo:
- Valore accessori:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:



€ 407.890,00
€ 0,00
€ 407.890,00
€ 407.890,00

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio





Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	506,40	€ 407.890,00	€ 407.890,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 61.183,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale, APE

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 345.706,50



Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**Beni in Canicattì (Agrigento) Via Armando Diaz n.31 e n.35
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.35.

Composto da:

- n.6 vani adibiti ad ufficio
- n.2 vani adibito a ripostiglio
- n.2 wc con antibagno
- n.1 wc per disabili
- n.1 corridoio di collegamento tra i vani
- n.2 balconi

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **322,22**.
Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 16, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 302 mq (295 mq escluse aree scoperte), composto da vani 10 vani, posto al piano 2,
- rendita: € 1.058,74.

Coerenze:

- Nord: Sub 10
- Sud: Altra ditta
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale), a traffico locale, con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro commerciale (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), verde attrezzato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali/commerciali.

I principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Naro,
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Diga di Naro,

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Punta Bianca, Valle dei Templi, Scala dei Turchi, Riserva Orientata di Torre Salsa.

Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa Madre di Canicattì, Palazzo La Lomia, Castello Bonanno, Masseria di Cazzola, Villa Firriato, Chiesa di San Francesco di Naro, Ex Collegio dei Gesuiti di Naro, Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (40), porto (40), aeroporto (130), autobus (1), ferrovia (1), superstrada (6), tangenziale (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da “C” su autorizzazione da parte dell’Ill.mo Giudice dell’esecuzione del 25/11/2024 al mantenimento di terzi nella detenzione dell’immobile pignorato (Precedentemente il conduttore aveva contratto di comodato del 23/10/2000, registrato ai nn.1775 vol.S3 in data 25/10/2000 e successivamente prorogato allo stesso occupante).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d’uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A., contro “A”**, a firma di Notaio Antonino Pecoraro, in data 08/05/2008, ai nn. 71332/24152, iscritta ad Agrigento in data 16/05/2008, ai nn. 12695/2332.

- importo ipoteca: € 2.100.000,00

- importo capitale: € 1.050.000,00

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro “A”**, a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Agrigento, in data 16/06/2023, ai nn. 1197, trascritto a Agrigento in data 31/07/2023, ai nn. 14972/12622.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 5, 6, 14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d’uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	
- Entrambe le scale sono dotate di ascensore.	
- Lo stabile è asservito ad un parcheggio condominiale recintato antistante.	

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, sarà considerato un costo di € 1.000,00, per la redazione dello stesso, includendo anche l'accatastamento degli impianti in fase di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nicolò Vitale in data 28/09/2001 ai nn. 56097/2362, trascritto a Agrigento in data 03/10/2001 ai nn. 16862/15023.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 2,3, 4 (soppressi che generano i Sub 14, 15, 16), 5 e 6 del NCEU di Canicattì.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia n.341/1987 per lavori di costruzione di un edificio in zona "F" Mercato di PRG da adibire a commercio e abitazione, composto da piano interrato, seminterrato, I°, II° e piano sottotetto, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.93/1989, presentata in data 11/05/1987, rilasciata in data 25/08/1989 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.71/2001 per lavori di completamento del fabbricato a destinazione mista, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia 52/2001, presentata in data 14/04/2001, rilasciata in data 06/07/2001 - n. prot. 764.

P.E. n. Pratica Edilizia n.125/1992 per lavori di variante alla concessione edilizia 93/1989 consistente nella mancata realizzazione del piano interrato, modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione planovolumetrica degli spazi esterni ed aumento dell'area da destinare a parcheggio, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.83/1995, presentata in data 15/09/1992, rilasciata in data 03/11/1995 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.124/2001 per lavori di adattamento di un fabbricato da destinare ad uffici pubblici ed attività commerciale, nonchè ulteriore variazione di destinazione d'uso delle unità del 2° piano (appartamenti C e D) ad attività direzionale, intestata a Comune di Canicattì.
Concessione Edilizia n.92/2001, presentata in data 10/01/2001, rilasciata in data 23/11/2001 - n. prot. 1512.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

P.E. n. Autorizzazione edilizia per lavori di lavori interni per l'adeguamento del cambio di destinazione d'uso da magazzino in ufficio pubblico di una porzione di fabbricato sito in via Diaz, in catasto al foglio 71 part. 187, 385, intestata a Comune di Canicattì.
Autorizzazione edilizia n. 112/01, presentata in data 06/06/2001 - n. prot. 19356, rilasciata in data 07/08/2001.

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 65/2001, intestata a Comune di Canicattì.
Certificato di Agibilità/Abitabilità.
L'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/2001.

P.E. n. Pratica Edilizia 27/2003 per lavori di cambio di destinazione d'uso ad uffici dell'u.i.u. al Fg. 71 Part.137 Sub. 18 (oggi 14), intestata a Comune di Canicattì.
Autorizzazione edilizia n. 62/03, presentata in data 03/02/2003 - n. prot. 4239, rilasciata in data 28/04/2003.

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 60/2003, intestata a Comune di Canicattì.
Certificato di Agibilità/Abitabilità.
L'agibilità è stata rilasciata in data 12/09/2003.

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Canicattì (Agrigento), Via Armando Diaz n.35.

Composto da:

- n.6 vani adibiti ad ufficio
- n.2 vani adibito a ripostiglio
- n.2 wc con antibagno
- n.1 wc per disabili
- n.1 corridoio di collegamento tra i vani
- n.2 balconi

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **322,22**.

Identificato al catasto fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 16, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 302 mq (295 mq escluse aree scoperte), composto da vani 10 vani, posto al piano 2,
- rendita: € 1.058,74.

Coerenze:

- Nord: Sub 10
- Sud: Altra ditta
- Est: Altra ditta
- Ovest: Via Diaz

L'edificio è stato costruito nel 1989, ristrutturato nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 35 di via Diaz di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 5-6 luglio del 2002, l'immobile è identificato nella zona C1 - Area di completamento edilizio.

Norme tecniche ed indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,75 mc/mq;

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di 10,00 m;

Distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a 5,00 m e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Cds, rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera 1	Sup. reale lorda	22,88	1,00	22,88
Archivio 4	Sup. reale lorda	42,71	1,00	42,71
Camera 3	Sup. reale lorda	42,19	1,00	42,19
Camera 4	Sup. reale lorda	33,57	1,00	33,57
Camera 5	Sup. reale lorda	26,85	1,00	26,85
Camera 6	Sup. reale lorda	12,87	1,00	12,87
WC disabili	Sup. reale lorda	9,60	1,00	9,60
Doppio WC con antibagno	Sup. reale lorda	13,29	1,00	13,29
Ripostiglio 1	Sup. reale lorda	26,53	1,00	26,53
Ripostiglio 2	Sup. reale lorda	18,49	1,00	18,49
Ingresso/corridoio	Sup. reale lorda	46,76	1,00	46,76
Balcone 1	Sup. reale lorda	16,73	0,35	5,86
Balcone 2	Sup. reale lorda	9,75	0,35	3,41
Sup. reale lorda		322,22		305,01

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola, doppia e tripla a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: saracinesche, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: ottime.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: WC, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: con maniglione antipánico, condizioni: ottime.
- Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: ottime.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Telematico: tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Canicattì, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Canicattì,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- OMI - Agenzia del Territorio: Zona Periferica D1 Toti-Barone-Lombardo-Liberta`- Trieste-De Amicis-Borsi-Nazionale-C.Alberto-Diaz: **765,00 €/mq** (ottenuto

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- decurtando del 10% il prezzo medio di vendita degli immobili ad uso terziario della adiacente zona B2 ove sono stati identificati cespiti aventi caratteristiche simili, essendo lo stesso immobile in zona D1 al limite con la zona B2)
- Borsino Immobiliare: Zona semiperiferica Toti Barone Lombardo Liberta Trieste De Amicis Borsi Nazionale C.alberto Diaz: **481,00 €/mq**
 - Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Favara, Agrigento:
 - Immobiliare Casa Italia: **916,00 €/mq**
 - Parla Immobiliare: **944,00 €/mq**
 - Vero Affare Immobiliare: **900,00 €/mq**
 - Metro Quadro Immobiliare: **917,00 €/mq**
 - Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia immobiliare e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) e viene restituito di seguito al punto 8.3.A dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano secondo 0,96
- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: con autorizzazione temporanea al mantenimento di terzi nella detenzione dell'immobile pignorato 0,95
- età dell'immobile: oltre i 20 anni in ottimo stato 0,85
- stato di conservazione: ristrutturato 1,10
- servizi igienici: multipli 1,05
- condizionamento o riscaldamento: centralizzato 1,05
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,00
- luminosità: luminoso 1,05
- ampiezza dei soffitti: media (2,90) 1,00
- presenza accesso carrabile lato strada: si 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

1,140

Prezzo medio di vendita per unità di superficie

commerciale equivalente:

€/mq 822,79

Superficie commerciale equivalente:

mq 322,22

- Valore corpo:	€ 265.119,39
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 265.119,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 265.119,00

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	322,22	€ 265.119,00	€ 265.119,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale, APE

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 39.767,85

€ 1.000,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 224.351,15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in Canicattì (Agrigento) Via Armando Diaz n.31 e n.35
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto non abitabile sito in Canicattì (Agrigento) Via Armando Diaz n.35.

Composto da

- n.1 vano in corso di costruzione che comprende i due sottotetti non abitabili al grezzo, indivisibili, poiché aventi un'unica porta d'accesso.
- n.1 balconi che gira attorno a quasi tutto il piano

Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **375,26**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 5, categoria F/3, superficie catastale 161 mq, posto al piano 3.

Coerenze:

- Nord: Sub 12
- Sud: Altra ditta
- Est: Altra ditta
- Ovest: Sub 6
- fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 6, categoria F/3, superficie catastale 161 mq, posto al piano 3.

Coerenze:

- Nord: Sub 12
- Sud: Altra ditta
- Est: Sub 5
- Ovest: Via Diaz

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale), a traffico locale, con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro commerciale (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), verde attrezzato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali.
I principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Naro,
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Diga di Naro,
Punta Bianca, Valle dei Templi, Scala dei Turchi, Riserva
Orientata di Torre Salsa.
Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa Madre di
Canicattì, Palazzo La Lomia, Castello Bonanno, Masseria
di Cazzola, Villa Firriato, Chiesa di San Francesco di
Naro, Ex Collegio dei Gesuiti di Naro, Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (40), porto (40), aeroporto (130), autobus (1),
ferrovia (1), superstrada (6), tangenziale (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "A" in qualità di proprietario del bene, tuttavia irraggiungibile, poiché l'unico
accesso all'immobile avviene tramite la scala a, ad oggi occupata dall'ufficio pubblico di
"B".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a
favore di **BANCA NUOVA S.P.A., contro "A"**, a firma di Notaio Antonino
Pecoraro, in data 08/05/2008, ai nn. 71332/24152, iscritta ad Agrigento in data
16/05/2008, ai nn. 12695/2332.

- importo ipoteca: € 2.100.000,00
- importo capitale: € 1.050.000,00

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub14, 15, 16, 20 del NCEU di Canicattì.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro "A", a firma di Ufficiale
Giudiziario UNEP presso Tribunale di Agrigento, in data 16/06/2023, ai nn.
1197, trascritto a Agrigento in data 31/07/2023, ai nn. 14972/12622.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 5, 6, 14, 15, 16, 20 del NCEU di
Canicattì.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



4.3.2. *Conformità catastale:*

In catasto l'immobile risulta suddiviso in due sub, poiché originariamente allo stato progettuale trattavasi di due sottotetti non abitabili, tuttavia essendo allo stato grezzo, senza tramezzature interne, gli stessi risultano indivisi e allo stato di fatto indivisibili. Si può procedere alla soppressione dei due sub esistenti e alla creazione di un unico nuovo sub ricomprendente gli immobili al costo di **€500,00**.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

- Entrambe le scale sono dotate di ascensore.
- Lo stabile è asservito ad un parcheggio condominiale recintato antistante.

Ulteriori avvertenze:

Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, tuttavia essendo l'immobile allo stato grezzo, non ne necessita la redazione ai fini della vendita.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

"A" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Nicolò Vitale in data 28/09/2001 ai nn. 56097/2362, trascritto a Agrigento in data 03/10/2001 ai nn. 16862/15023.

Riferito limitatamente al F.71 P.137 Sub 2,3, 4 (soppressi che generano i Sub 14, 15, 16), 5 e 6 del NCEU di Canicattì.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Pratica edilizia n.341/1987 per lavori di costruzione di un edificio in zona "F" Mercato di PRG, da adibire a commercio e abitazione, composto da piano interrato, seminterrato, I°, II° e piano sottotetto, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia n.93/1989, presentata in data 11/05/1987, rilasciata in data 25/08/1989 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

P.E. n. Pratica Edilizia n.71/2001 per lavori di completamento del fabbricato a destinazione mista, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia 52/2001, presentata in data 14/04/2001, rilasciata in data 06/07/2001 - n. prot. 764.

P.E. n. Pratica Edilizia n.125/1992 per lavori di variante alla concessione edilizia 93/1989, consistente nella mancata realizzazione del piano interrato, modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione plano-volumetrica degli spazi esterni ed aumento dell'area da destinare a parcheggio, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia n.83/1995, presentata in data 15/09/1992, rilasciata in data 03/11/1995 - n. prot. 22820/20491 (Trascrizione in conservatoria di Agrigento del 05/12/1995).

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



P.E. n. Pratica Edilizia n.124/2001 per lavori di adattamento di un fabbricato da destinare ad uffici pubblici ed attività commerciale, nonché ulteriore variazione di destinazione d'uso delle unità del 2° piano (appartamenti C e D) ad attività direzionale, intestata a Comune di Canicattì.

Concessione Edilizia n.92/2001, presentata in data 10/01/2001, rilasciata in data 23/11/2001 - n. prot. 1512.

Descrizione sottotetto non abitabile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto non abitabile sito in Canicattì (Agrigento) Via Armando Diaz n.35.

Composto da

- n.1 vano in corso di costruzione che comprende i due sottotetti non abitabili al grezzo, indivisibili, poiché aventi un'unica porta d'accesso.
- n.1 balconi che gira attorno a quasi tutto il piano

Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **375,26**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 5, categoria F/3, superficie catastale 161 mq, posto al piano 3.

Coerenze:

- Nord: Sub 12
- Sud: Altra ditta
- Est: Altra ditta
- Ovest: Sub 6
- fabbricati: con scheda intestata al NCEU di Canicattì, foglio 71, mappale 137, subalterno 6, categoria F/3, superficie catastale 161 mq, posto al piano 3.

Coerenze:

- Nord: Sub 12
- Sud: Altra ditta
- Est: Sub 5
- Ovest: Via Diaz

L'edificio è stato costruito nel 1989 e completato nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 35 di via Diaz di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m al culmine della falda.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente; in forza di delibera 5-6 luglio del 2002, l'immobile è identificato nella zona C1 - Area di completamento edilizio.

Norme tecniche ed indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,75 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di 10,00 m;
- Distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a 5,00 m e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Cds, rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano principale	Sup. reale lorda	299,19	1,00	299,19
Balcone	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Balcone	Sup. reale lorda	51,07	0,10	5,11
	Sup. reale lorda	375,26		310,55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
Infissi esterni: tipologia: anta singola, doppia e tripla a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: saracinesche, materiale protezione: ferro, condizioni: ottime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Manto di copertura: materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
Rivestimento: ubicazione: WC, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
Portone di ingresso: tipologia: singola anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: ottime.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali in lamiera zincata, diffusori: ventilatori, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Telematico: tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
Antincendio: tipologia: estintori, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, procedure esecutive su immobili simili nel comune di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Canicattì, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Canicattì,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- OMI - Agenzia del Territorio: Zona Periferica D1 Toti-Barone-Lombardo-Liberta`- Trieste-De Amicis-Borsi-Nazionale-C.Alberto-Diaz: **350,00 €/mq** (ottenuto decurtando del 50% il prezzo medio di vendita degli immobili ad uso abitativo della zona)
- Borsino Immobiliare: Zona semiperiferica Toti Barone Lombardo Liberta Trieste De Amicis Borsi Nazionale C.alberto Diaz: **389,00 €/mq** (ottenuto decurtando del 50% il prezzo medio di vendita degli immobili ad uso abitativo della zona)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Favara, Agrigento:
 - Parla Immobiliare: **850,00 €/mq**
 - Metro Quadro Immobiliare: **722,00 €/mq**
 - Metro Quadro Immobiliare: **500,00 €/mq**
- Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia immobiliare e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) e viene restituito di seguito al punto 8.3.A dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

8.3. Valutazione corpi

A. sottotetto non abitabile

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano terzo attico 0,98
- parcheggi: interno aperto 1,10
- età dell'immobile: oltre i 20 anni in ottimo stato 0,85
- stato di conservazione: al grezzo (già valutato in seno alla scelta dei prezzi di mercato
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,00
- luminosità: luminoso 1,05
- ampiezza dei soffitti: media (3,00 alla falda) 1,00
- presenza accesso carrabile lato strada: sì 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

0.909

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:

€/mq 433,18

Superficie commerciale equivalente:

mq 375,26

- Valore corpo:	€ 162.555,12
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 162.555,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 162.555,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	sottotetto non abitabile	375,26	€ 162.555,00	€ 162.555,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 24.383,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale, APE

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 137.671,75

Favara li 20/02/2025

Il CTU

Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Giudice Dott.ssa Federica Bonsangue
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio