

## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



### Procedura Esecutiva N.R.G.E. 129/2023

Giudice delle Esecuzione  
Dott. Matteo De Nes

Creditore procedente

XXX

Contro

XXX

**LOTTO 1**

### ELABORATO PERITALE

Cespiti siti in Canicattì – via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1  
censiti al Catasto Fabbricato  
Appartamento foglio 67 mappale 797 subalterno 34 piano 4°  
Box auto foglio 67 mappale 797 subalterno 12 piano terra



## Sommario

1.	Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita .....	3
2.	Stato di possesso .....	4
3.	Vincoli ed oneri giuridici: .....	4
3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	4
3.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	5
4.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	5
4.1	Conformità urbanistico edilizia: .....	5
4.2	Conformità catastale: .....	6
5.	Altre informazioni per l'acquirente: .....	6
6.	Storia del bene: .....	6
6.1	Attuali proprietari delle particelle .....	6
6.2	Precedenti proprietari .....	6
6.3	Storia catastale .....	9
7.	Attestato di prestazione energetica .....	13
8.	Pratiche edilizie .....	13
9.	Descrizione appartamento di cui al punto A .....	14
10.	Descrizione del cespite al punto B .....	15
11.	Criterio di stima .....	16
11.1	Determinazione del valore unitario di mercato di immobili simili ( $V_m$ ) .....	16
11.3	Calcolo del Coefficiente di Merito ( $K_i$ ) .....	17
11.4	Valore più probabile di mercato .....	17





**Beni in Canicatti (Agrigento) via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1  
Lotto 1**



I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona sud-ovest del Comune di Canicatti e consistono in un'unità immobiliare ad uso residenziale, rifinita in ogni sua parte, situata al quarto piano di un edificio dotato di impianto ascensore, nonché in un box auto posto al piano terra. Tali unità fanno parte di un più ampio complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica, ciascuno dotato di autonomo corpo scala, per un totale di trentotto unità immobiliari, delle quali diciannove destinate a civile abitazione e le restanti diciannove destinate a box auto.

L'accesso al complesso avviene sia in forma carrabile sia pedonale direttamente dalla via pubblica, attraverso un'ampia corte comune, interamente recintata e rifinita.

Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva si eleva complessivamente per cinque livelli fuori terra.

**1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

**A.** Appartamento situato in Canicatti via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 67 mappale 797 subalterno 34, piano quarto.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a nord con il corpo scala – ascensore e con sottotetto non abitabile, mentre a sud on il cespite 25 che quest'ultimo ha accesso dal corpo scala A.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq **131,10**, con altezza interna di ml 2,70.





Intestati da visura catastale						Codice fiscale		Proprietà	
XXX						XXX		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
67	797	34	1		A/2	2	6,5 vani	Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte**: 124 m²	Euro 402,84

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

residenziale a traffico locale con parcheggi (sufficiente).

asilo nido (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).

residenziale, agricolo

autobus (1)

**B. Box auto** situato in Canicattì via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 67 mappale 797 subalterno 12, piano terra.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a ovest con corte comune al complesso (sub 1), a sud con il sub 13, a est con il sub 6 e a nord con il sub 11.

Posto al piano terra è composto da un unico ambiente e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **26,35** con un'altezza utile di ml 3,80.

Intestati da visura catastale						Codice fiscale		Proprietà	
XXX						XXX		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
67	797	12	1		C/6	2	24 m²	Totale: 27 m²	Euro 130,15

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

residenziale a traffico locale con parcheggi (sufficiente).

asilo nido (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).

residenziale, agricolo

autobus (1)



## 2. Stato di possesso

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono utilizzati dall'Esecutata e dalla propria famiglia.

## 3. Vincoli ed oneri giuridici:

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

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1 Trascrizione:

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXX, con sede in XXX, contro XXX con sede a Canicattì a firma del Notaio Tinto Paolo in data 23/06/2006, repertorio 18804/3652 iscritta il 24/06/2006 ai nn. 16881/41090, per i diritti 1/1 di piena proprietà sui cespiti censiti al NCT al foglio 67 particella 107, 169, 170, 178, 497, 618, 183, 634, 161, 171, 676, 678, 680, 682, 617 e 684 siti nel comune di Canicattì

Importo ipoteca: € 3.632.822,00

Importo capitale: € 1.816.400,00

A margine della suddetta iscrizione sussistono annotazioni di frazionamento quota redatto dal Notaio Tinto Paolo in data 20/10/2009, repertorio 26248/7275 trascritta l'8/09/2022 ai nn. 16301/1044, a favore di XXX, con sede in XXX, contro XXX con sede a Canicattì, tra cui è presente per il cespite foglio 67 particella 797 sub 12 e sub 34:

Importo ipoteca: € 191.200,00

Importo capitale: € 95.600,00

#### 3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXX, con sede Napoli, contro XXX nata a XXX a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento sede di Agrigento in data 01/08/2023 repertorio numero 1552/2023, trascritto in Agrigento in data 12/09/2023 ai nn. 18046/15/050 per la piena proprietà dei cespiti censiti al N.C.E.U. al foglio 67 particella 797 sub 12 e 34 siti nel comune di Canicattì

### 4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.1 Conformità urbanistico edilizia:

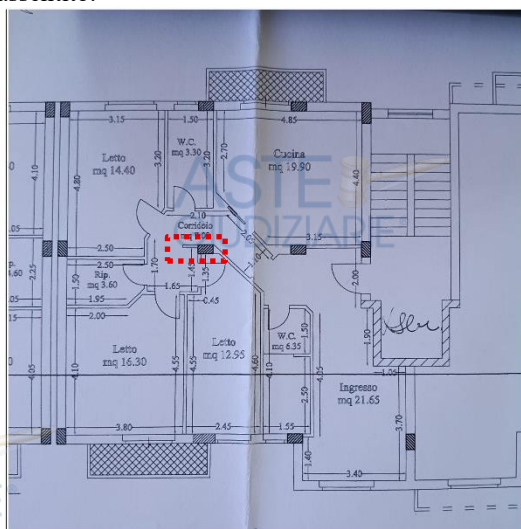
Lo scrivente, in qualità di esperto stimatore nominato dal Giudice per la presente procedura esecutiva, ha provveduto a richiedere la documentazione urbanistica afferente gli immobili oggetto di stima. In risposta alla richiesta formulata, l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì ha trasmesso, con nota prot. n. 15730 del 16/04/2025, gli atti urbanistici relativi.

Dall'esame della documentazione pervenuta risulta che per i cespiti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 02/2006, nonché le successive varianti approvate con Concessione Edilizia n. 02/2007,

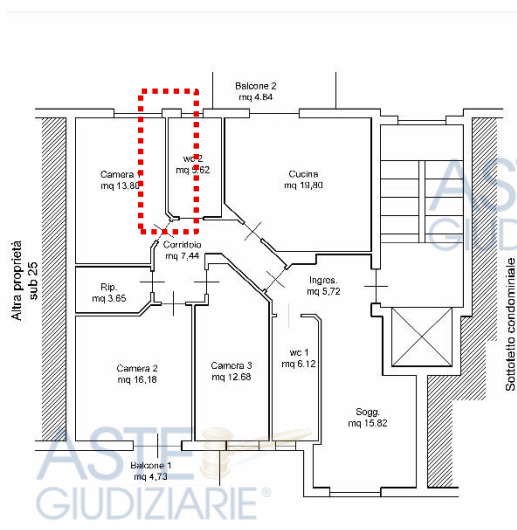
n. 39/2007 e n. 53/2008.

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile, il sottoscritto ha eseguito rilievo geometrico dell'unità immobiliare, procedendo successivamente alla comparazione tra lo stato di fatto e le planimetrie approvate contenute nell'elaborato grafico "Piante Corpo Unico", allegato alla variante di Concessione Edilizia n. 39/2007. Da tale comparazione è emersa una difformità urbanistico-edilizia riguardante in particolare l'unità abitativa identificata al foglio 67, particella 797, subalterno 34, così descritta:

- Lo spostamento della parete divisoria tra la camera da letto matrimoniale (individuata in planimetria come "letto") e il servizio igienico (wc), rispetto alla configurazione autorizzata.
- La mancata realizzazione di una piccola parete divisoria prevista lungo il corridoio rispetto a quanto assentito.



Pianta a corredo della Concessione Edilizia in variante n. 39/2007 piano quarto



Pianta piano quarto da rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU

Alla luce della normativa urbanistica vigente nel Comune di Canicattì, in particolare della L.R. Sicilia 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche ed integrazione, che recepisce le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tali difformità risultano sanabili, e pertanto si ritiene che possano essere regolarizzate mediante presentazione di apposita istanza CILA agli uffici comunali competenti.

Per quanto concerne invece il box auto, identificato al foglio 67, particella 797, subalterno 12, non sono emerse difformità: esso risulta urbanisticamente conforme al titolo edilizio rilasciato.

Spese per la regolarizzazione paria a € 1.000,00

Spese tecniche paria a € 1.000,00

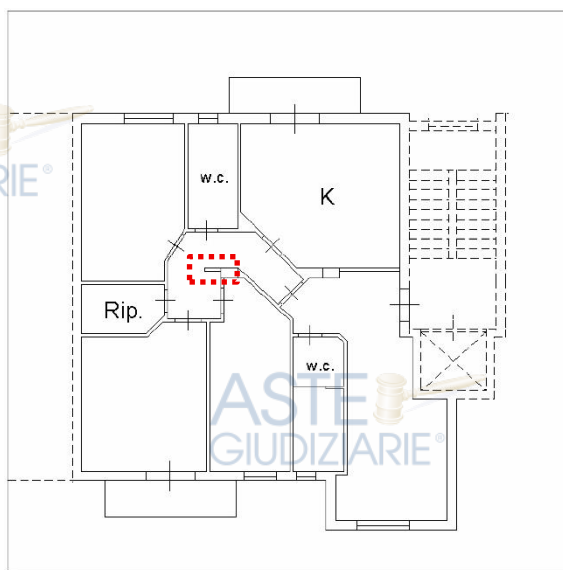
**Spese totali per la regolarizzazione pari a € 2.000,00**

#### 4.2 Conformità catastale:

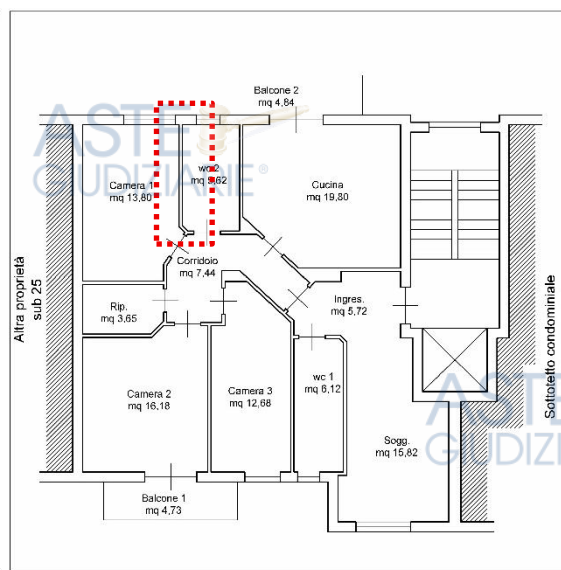
Con riferimento alla conformità catastale, lo scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Agrigento, acquisendo la planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al foglio 67, particella 797, subalterno 34 e 12, con data di aggiornamento 23/09/2008.

Dal confronto tra le suddette planimetrie e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, è emersa una difformità planimetrica per quanto concerne l'appartamento che corrisponde a quella già segnalata in sede urbanistica, ovvero:

- Spostamento della parete tra la camera da letto matrimoniale e il servizio igienico;
- Assenza di una parete nel corridoio



Planimetria catastale del 23/09/2008  
piano secondo



Pianta piano quarto da rilievo geometrico effettuato durante  
il sopralluogo dal sottoscritto CTU

Alla luce di quanto sopra, si rileva che l'unità abitativa non è conforme catastalmente e necessita di aggiornamento della planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, da effettuarsi mediante presentazione di apposita pratica DOCFA.

Il box auto, identificato al foglio 67, particella 797, subalterno 12, risulta invece conforme alla planimetria catastale vigente.

Stima dei costi per il ripristino della conformità catastale:

Spese tecniche per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 700,00

#### 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

#### 6. Storia del bene:

##### 6.1 Attuali proprietari delle particelle

Proprietario dal 11/03/2022 ad oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Note: assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma del Notaio Paolo Trento 11/03/2022 repertorio 26865/7692, trascritto in data 09/04/2010 ai nn. 8426/6385

##### 6.2 Precedenti proprietari

Proprietario al 11/03/2022			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Note: La Panorama Società Cooperativa ha acquistato il terreno di sedime dove ha realizzato il condominio. Il terreno di sedime era formato da:



- terreno al foglio 67 particella 617, 680 e 682 sono pervenuti da compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 20/12/2005 repertorio n 16392/31/33 e trascritto in data 23/12/2005 ai nn. 33755/22106
- terreno al foglio 67 particella 684, 676, 678, 161, 171, 186, 634, 497, 618, 172, 178, 107 e 169 sono pervenuti da compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Particella 617

Proprietario al 20/12/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 20/12/2005 repertorio n 16392/31/33 e trascritto in data 23/12/2005 ai nn. 33755/22106

Proprietario dal 24/12/2001 al 20/12/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 166/1000
2	XXX	XXX	Proprietà per 166/1000
3	XXX	XXX	Proprietà per 167/1000
4	XXX	XXX	Proprietà per 167/1000
5	XXX	XXX	Proprietà per 334/1000

Nota: Dichiarazione di successione del 28/12/2005 repertorio 5/167 in morte di XXX nato a XXX in data XXX e deceduto in data XXX, trascritto ai nn. 27525/18573

Per la suddetta denuncia di successione risulta atto notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Trento Paolo del 20/12/2050, repertorio n. 16392/3133 e trascritto il 13/02/2018 ai nn 2170/1802

Particella 680 e 682

Proprietario al 20/12/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 20/12/2005 repertorio n 16392/31/33 e trascritto in data 23/12/2005 ai nn. 33755/22106

Proprietario dal 29/04/1975 al 20/12/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1/4
2	XXX	XXX	Proprietà per 1/4
3	XXX	XXX	Proprietà per 1/4
4	XXX	XXX	Proprietà per 1/4

Nota: compravendita a firma del Notaio Francesco Lipari del 29/04/1975 trascritto in data 03/05/1975 ai nn. 6441/5870

Particella 684

Proprietario al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Proprietario dal 03/09/1976 al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1/2
2	XXX	XXX	Proprietà per 1/2

Nota: compravendita a firma del Notaio Maria Armano del 03/09/1976 trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Particella 676 e 678

Proprietario al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Proprietario dal 24/04/1975 al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1/1

Nota: compravendita a firma del Notaio Gaspare Lipari del 29/04/1975 trascritto in data 03/05/1975 ai nn. 6440/5869

Particella 161 e 171

Proprietario al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Proprietario dal 02/05/1975 al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1/2
2	XXX	XXX	Proprietà per 1/2

Nota: compravendita a firma del Notaio Gaspare Lipari del 02/05/1975 trascritto in data 14/05/1975 ai nn. 6766/6167

Particella 183 e 364

Proprietario al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Proprietario dal 10/04/1975 al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1/2
2	XXX	XXX	Proprietà per 1/2

Nota: compravendita a firma del Notaio Filippo Giganti del 10/04/1975 trascritto in data 18/04/1975 ai nn. 5837/5309

Particella 497 e 618

Proprietario al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Proprietario dal 21/12/1981 al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1/2
2	XXX	XXX	Proprietà per 1/2

Nota: compravendita a firma del Notaio Antonia Ferraro del 21/12/1981 trascritto in data 07/01/1982 ai nn. 300/277

Particella 170 e 178

Proprietario al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760

Proprietario dal 19/06/2003 al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 333/1000
2	XXX	XXX	Proprietà per 333/1000
3	XXX	XXX	Proprietà per 333/1000

Nota: per Dichiarazione di successione del 16/12/2003 repertorio 938/164 in morte di XXX e deceduta in data 19 giugno 2003. Per la suddetta denuncia di successione risulta atto notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Trento Paolo del 25/11/2005, repertorio n.16039/3067 e trascritto il 13/02/2018 ai nn 2162/1795.

Per Dichiarazione di successione del 01/03/1996 repertorio 30/16390 in morte di XXX Per la suddetta denuncia di successione risulta atto notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Trento Paolo del 25/11/2005, repertorio n.16039/3067 e trascritto il 13/02/2018 ai nn 2161/1794.

Particella 107 e 169

Proprietario al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 1000/1000

Nota: compravendita a firma del Notaio Paolo Trento del 25/11/2005 repertorio n 16039/3067 e trascritto in data 21/12/2005 ai nn. 33312/21760



Proprietario dal 21/12/1981 al 25/11/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXX	XXX	Proprietà per 111/1000
2	XXX	XXX	Proprietà per 111/1000
3	XXX	XXX	Proprietà per 111/1000
4	XXX	XXX	Proprietà per 667/1000

### 6.3 Storia catastale

#### Cespite foglio 67 particella 797 sub 34 Appartamento

Dal 25/03/2022 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	34	1	A/2	2	6,5 vani	Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte**: 124 m²	Euro 402,84	Variazione di toponomastica (n. 28698.1/2022)

Indirizzo: via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1 Scala B Piano 4

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 25/03/2022									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	34	1	A/2	2	6,5 vani	Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte**: 124 m²	Euro 402,84	Variazione inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: via Antonio De Curtis n. SNC Scala B Piano 4

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 11/12/2009 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	34	1	A/2	2	6,5 vani	----	Euro 402,84	Variazione di toponomastica (n. 23767.1/2009)

Indirizzo: via Antonio De Curtis n. SNC Scala B Piano 4

Dal 10/12/2008 al 11/12/2009									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	34	1	A/2	2	6,5 vani	----	Euro 402,84	Variazione di classamento (n. 20766.1/2008)

Indirizzo: via Antonio De Curtis (TOTO) n. SNC Scala B Piano 4

Dal 23/09/2008 al 10/12/2008									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	34	1	A/2	2	6,5 vani	----	Euro 402,84	Costituzione (n. 2392.1/2008)

Indirizzo: via Antonio De Curtis (TOTO) n. SNC Scala B Piano 4

#### Cespite foglio 67 particella 797 sub 12 Box

Dal 25/03/2022 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	12	1	C/6	2	24 m²	Totale: 27 m²	Euro 130,15	Variazione di toponomastica (n. 28660.1/2022)

Indirizzo: via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1 Piano Terra

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 25/03/2022									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	12	1	C/6	2	24 m²	Totale: 27 m²	Euro 130,15	Variazione inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: via Antonio De Curtis n. SNC Piano Terra

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 11/12/2009 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	34	1	A/2	2	6,5 vani	----	Euro 130,15	<i>Variazione di toponomastica (n. 23748.1/2009)</i>
Indirizzo: via Antonio De Curtis n. SNC Piano Terra									

Dal 10/12/2008 al 11/12/2009									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	12	1	C/6	2	24 m <sup>2</sup>	----	Euro 130,15	<i>Variazione di classamento (n. 20763.1/2008)</i>
Indirizzo: via Antonio De Curtis (TOTO') n. SNC Piano Terra									

Dal 23/09/2008 al 10/12/2008									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
67	797	34	1	A/2	2	6,5 vani	----	Euro 130,15	<i>Costituzione (n. 2392.1/2008)</i>
Indirizzo: via Antonio De Curtis (TOTO') n. SNC Piano Terra									

### Storia catastale comune dei due cespiti foglio 67 particella 797 sub 12 box e sub 34 Appartamento

Dal 24/01/2008 a oggi									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	797		-	Ente urbano	35	07			<i>Tipo mappale</i>

Dal 24/01/2008 al 24/01/2008									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	797		-	Seminativo 3	35	07	Euro 9,96	Euro 3,26	<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Comprende le particelle: 107,161,169,170,171,178,183,497,617,618,634,676,678,680,682,684

Particella 107:

Dal 24/01/2008 a oggi									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	107		-	Soppresso	00	00			<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 27/05/1981 al 24/01/2008									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	107		-	Seminativo 3	02	55	L. 1.403	L. 459	<i>Frazionamento del 27/05/1981 in atti dal 12/02/1999</i>

Particella 161:

Dal 24/01/2008 a oggi									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	161		-	Soppresso	00	00			<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 27/05/1981 al 24/01/2008									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	161		-	Seminativo 3	04	46	L. 2.453	L. 803	<i>Frazionamento del 27/05/1981 in atti dal 12/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 85

Particella 169:

Dal 24/01/2008 a oggi									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	169		-	Soppresso	00	00			<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 27/05/1981 al 24/01/2008									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
67	169		-	Seminativo 3	01	90	L. 1.045	L. 342	<i>Frazionamento del 27/05/1981 in atti dal 12/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 87

Particella 170:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	170		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 27/05/1981 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	170		-	Seminativo 3	01	80	L. 990 L. 324
							<i>Frazionamento del 27/05/1981 in atti dal 12/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 87

Particella 171:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	171		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 27/05/1981 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	171		-	Seminativo 3	00	06	L. 33 L. 11
							<i>Frazionamento del 27/05/1981 in atti dal 12/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 87

Particella 178:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	178		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 27/05/1981 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	178		-	Seminativo 3	02	30	L. 1.265 L. 414
							<i>Frazionamento del 27/05/1981 in atti dal 12/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 107

Particella 183:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	183		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 23/07/1981 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	183		-	Seminativo 3	04	37	L. 2.404 L. 787
							<i>Frazionamento del 23/07/1981 in atti dal 12/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 87

Particella 497:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	497		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 05/12/1997 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	497		-	Seminativo 3	02	70	L. 1.485 L. 486
							<i>Frazionamento del 05/12/1997 in atti dal 15/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 87

Particella 617:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	617		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 05/12/1997 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	617		-	Seminativo 3	01	60	L. 880 L. 288
							<i>Frazionamento del 05/12/1997 in atti dal 15/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 159

Giudice Dott. Matteo De Nes



Particella 617:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	617		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 05/12/1997 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	617		-	Seminativo 3	01	60	L. 880 L. 288
							<i>Frazionamento del 05/12/1997 in atti dal 15/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 159

Particella 618:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	618		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 05/12/1997 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	618		-	Seminativo 3	00	20	L. 110 L. 36
							<i>Frazionamento del 05/12/1997 in atti dal 15/02/1999</i>

Nota: derivante dalla particella 160

Particella 676:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	676		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 08/05/2003 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	676		-	Seminativo 3	01	40	€ 0,40 € 0,13
							<i>Frazionamento del 08/05/2003 Pratica n. 128340</i>

Nota: derivante dalla particella 162

Particella 678:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	678		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 08/05/2003 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	678		-	Seminativo 3	00	44	€ 0,12 € 0,04
							<i>Frazionamento del 08/05/2003 Pratica n. 128340</i>

Nota: derivante dalla particella 172

Particella 680:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	680		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 08/05/2003 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	680		-	Seminativo 3	06	47	€ 1,84 € 0,60
							<i>Frazionamento del 08/05/2003 Pratica n. 128340</i>

Nota: derivante dalla particella 173

Particella 682:

Dal 24/01/2008 a oggi							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	682		-	Soppresso	00	00	
							<i>Variazione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897</i>

Dal 08/05/2003 al 24/01/2008							Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)		Reddito
					Ha	are ca	
67	682		-	Seminativo 3	02	81	€ 0,80 € 0,26
							<i>Frazionamento del 08/05/2003 Pratica n. 128340</i>

Nota: derivante dalla particella 179

Giudice Dott. Matteo De Nes

Particella 684:

Dal 24/01/2008 a oggi								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> ) Ha are ca	Reddito		
67	684		-	Soppresso	00 00	Domenicale	Agrario	Variatione del 24/01/2008 Pratica n. AG0022897

Dal 08/05/2003 al 24/01/2008								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> ) Ha are ca	Reddito		
67	684		-	Seminativo 3	01 86	€ 0,53	€ 0,17	Frazionamento del 08/05/2003 Pratica n. 128340

Nota: derivante dalla particella 324

## 7. Attestato di prestazione energetica

Tra i quesiti indicati nel provvedimento di nomina del sottoscritto, in qualità di esperto stimatore nominato dal Giudice per la presente procedura esecutiva immobiliare, vi è la verifica dell'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per ciascun fabbricato o unità abitativa oggetto della stima.

A tal fine, il sottoscritto ha effettuato apposita ricerca all'interno del portale CEFA – Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, finalizzata all'individuazione di eventuali attestati energetici già registrati per gli immobili oggetto della presente relazione.

L'esito della ricerca è stato negativo, non risultando, alla data della verifica, alcun APE depositato per le unità immobiliari in oggetto.

Pertanto, si rileva che gli immobili non risultano attualmente dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

## 8. Pratiche edilizie

In adempimento a quanto previsto nella nomina del sottoscritto quale esperto stimatore, è stata effettuata la verifica delle pratiche edilizie afferenti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

A seguito di specifica richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicatti ha trasmesso, con nota prot. n. 15730 del 16/04/2025, la documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per l'intervento edilizio in cui ricadono i cespiti oggetto di esecuzione.

Dall'analisi degli atti trasmessi, risulta che per l'intero complesso edilizio, realizzato in contrada Cannarozzo, all'interno del P.E.E.P. lotto L22, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 02/2006** del 17/01/2006, rilasciata alla XXX, per la *"costruzione di n° 19 alloggi sociali ai sensi dell'art. 1 della L.R. 79/75 e successive modifiche ed integrazioni, all'interno del P.E.E.P. lotto L22"*.
- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 02/2007** del 23/01/2007, 1<sup>a</sup> in variante alla C.E. 02/2006, rilasciata alla XXX, per la *"leggera traslazione delle due villette, modifiche distributive interne e di prospetto"*.
- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 39/2007** del 10/08/2007, 2<sup>a</sup> in variante alla C.E. 02/2006, rilasciata alla XXX, per la *"chiusura porticato corpi 1 e 2 da destinare a box auto vincolati a parcheggio, modifiche distributive interne degli alloggi sociali"*.
- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 18/2008** del 14/03/2008, rilasciata alla XXX, per la *"per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti"*.
- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 53/2008** del 07/08/2007, 3<sup>a</sup> in variante alla C.E. 02/2006, rilasciata alla XXX, per le *"modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione esterna e nella ubicazione delle rampe di accesso portatori handicap – villette 1 e 2 L22"*.
- **Certificato di Agibilità/Abitabilità n 35/2009** del 21/09/2009, rilasciata alla XXX, per il complesso residenziale sociale composto da n 3 fabbricati di cui uno condominiale (corpo A e corpo B) e due villette bifamiliari, posti all'interno del P.E.E.P. lotto L22. Dalla lettura del certificato, si evince l'abitabilità è stata rilasciata anche ai cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, identificati come foglio 67 particella 797 sub 12 categoria C/6 e sub 34 categoria A/2.

Infine, si segnala che nella nota del 16/04/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicatti ha specificato che la XXX non risulta debitrice di oneri concessori relativi alla costruzione degli alloggi in oggetto.

## 9. Descrizione appartamento di cui al punto A

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Canicattì, in via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 67, particella 797, subalterno 34, ubicato al quarto piano di un edificio dotato di ascensore.

L'appartamento è situato nella zona sud-occidentale dell'abitato di Canicattì, in un contesto a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di recente costruzione.

L'unità immobiliare si presenta completamente rifinita ed è dotata di doppia esposizione, con affacci su due lati. La distribuzione interna degli ambienti è razionale e risponde alle esigenze di una tipica abitazione di tipo familiare. L'appartamento è composto come segue:

- Soggiorno;
- Cucina/pranzo;
- Tre camere da letto;
- Disimpegno;
- Due bagni (di cui uno adibito anche a lavanderia);
- Due balconi.

La superficie lorda complessiva dell'unità, comprensiva dei balconi, è pari a circa 131,10 mq, con un'altezza interna netta dei vani pari a 2,70 ml.

Finiture e dotazioni impiantistiche

Dal sopralluogo eseguito, si rileva quanto segue in merito alle finiture e alle caratteristiche costruttive dell'immobile:

- Porta d'ingresso blindata, con finitura effetto legno;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in materiale plastico;
- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato di buona qualità.

Per quanto riguarda i servizi igienici:

- Il bagno principale (W.C.1) è dotato di sanitari in ceramica e di piatto doccia; è attrezzato anche per uso lavanderia.
- Il secondo bagno (W.C.2) è anch'esso dotato di sanitari in ceramica e di vasca da bagno con doccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia installata e terminali di emissione del calore (radiatori) in alluminio.

L'appartamento, nel complesso, si presenta in buone condizioni manutentive, senza evidenti segni di degrado strutturale o finiture compromesse, ed è immediatamente utilizzabile, salvo gli eventuali adempimenti tecnico-amministrativi già trattati nei paragrafi precedenti (conformità edilizia e catastale).

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:* tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., presenza di ascensore, condizioni: ottime.

*Solai:* tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

*Copertura:* tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Parete esterna:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: ottime.

*Soffitto:* materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: ottime.

*Porta di ingresso:* tipologia: anta battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

*Idrico:* Sotto traccia, per dichiarazione della proprietaria: è collegato ad un serbatoio di accumulo interrato di circa 10.000 litri posto all'esterno su area condominiale senza allaccio alla rete pubblica.

*Elettrico:* Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

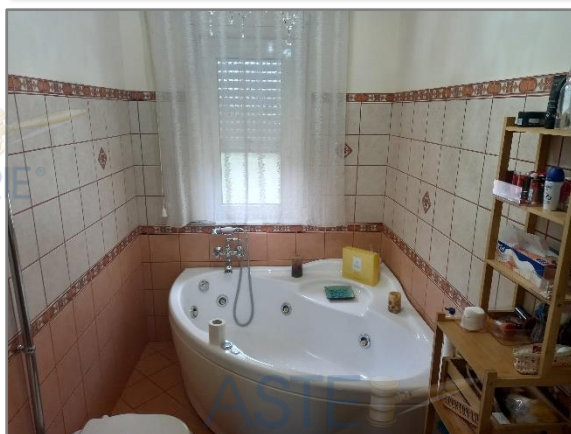
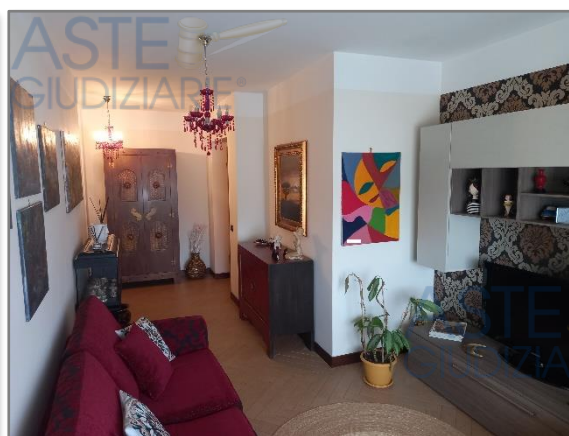
*Citofono* Tipologia: audio, condizioni: ottime.

Accessori: parti comuni ai condomini la scala e la corte esterna



Destinazione	Superrficie netta mq
Ingresso	5,72
Soggiorno	15,82
Cucina - pranzo	19,80
W.C. 1	6,12
Disimpegno	7,44
W.C. 2	5,62
Camera 1	13,80
Camera 2	16,68
Camera 3	12,68
Ripostiglio	3,65
Balcone 1	4,73
Balcone 2	4,84
<b>Sup. totale netta</b>	<b>116,90</b>

Appartamento piano quarto



#### 10. Descrizione del cespite al punto B

Il secondo cespite oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un box auto, ubicato nel Comune di Canicattì, in via Avvocato Giuseppe Alaimo n. 1. L'unità è censita al Catasto Fabbricati al foglio 67, particella 797, subalterno 12, e risulta posizionata al piano terra di un complesso residenziale di recente costruzione (tra 2007/2009).

Il box auto è composto da un unico ambiente, con accesso diretto dalla corte comune antistante (sub 1), ed è destinato al ricovero di un'autovettura. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 26,35 mq, con un'altezza interna utile pari a 3,80 ml.

Confini

In base alla documentazione catastale e al sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare presenta la seguente coerenza con i confini:

- A ovest: corte comune al complesso residenziale (sub 1);
- A sud: subalterno 13 (altro box auto);
- A est: subalterno 6;
- A nord: subalterno 11.

Il box si presenta in buone condizioni manutentive, pavimentato, con pareti e soffitto intonacati, e dotato di un ingresso con saracinesca metallica. Non sono stati riscontrati segni evidenti di umidità, infiltrazioni o degrado strutturale.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. netta	24,02	1	24,02
	<b>Sup. totale netta</b>	<b>24,02</b>		<b>24,02</b>

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:* tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:* tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Parete esterna:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: ottime.

*Soffitto:* materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.

*Porta di ingresso:* tipologia: saracinesca, materiale: metallo, condizioni: buone.

*Impianti:*

*Elettrico:* Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare,



## 11. Criterio di stima

Le operazioni di stima rappresentano, in effetti, un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato all'individuazione del prezzo più probabile che potrebbe essere pagato per un certo bene in un dato momento storico.

Nel caso di specie, per la determinazione del valore della piena proprietà dell'appartamento e del box auto oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il procedimento di stima pluri-parametrico, un metodo che consente di valorizzare le caratteristiche specifiche del bene attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi ad un valore medio di mercato.

Il valore dei cespiti ( $V_{ap}$ ) è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove

$V_m$  = valore medio degli immobili similari;

$K_i$  = prodotto dei coefficienti  $K_1, K_2, \dots, K_n$  legati alle caratteristiche dell'immobile.

$S_m$  = superficie commerciale

La formula fa che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

### 11.1 Determinazione del valore unitario di mercato di immobili similari ( $V_m$ )

Per la stima del valore unitario, è stata condotta un'indagine di mercato su compravendite recenti di immobili similari, con particolare attenzione al condominio stesso in cui si trovano i cespiti oggetto di esecuzione.

Tra i dati considerati si segnala, in particolare, l'atto di compravendita rogato in data 22/05/2023 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 46490, avente ad oggetto un appartamento sito nel medesimo fabbricato (via Avv. Giuseppe Alaimo n. 1, scala B, piano terzo, sub 33 – cat. A/2) e il box auto (sub 10 – cat. C/6), per una superficie commerciale complessiva di 142,62 mq, venduti al prezzo complessivo di € 106.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 743/mq.

A questa analisi diretta, è stata affiancata un'indagine indiretta basata sui dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che per la zona D3 del Comune di Canicatti, riporta, per le abitazioni civili, un intervallo di valori compresi tra € 560/mq e € 830/mq.

Riferimento	Malore minimo	Malore massimo	Prezzo unitario
Immobile A	//	//	743 €/mq
OMI	€ 560	830	695 €/mq
Valore medio			<b>719,0 €/mq</b>

Sulla base della comparazione tra le fonti e dell'analisi dei dati di mercato disponibili, il valore medio di riferimento ( $V_m$ ) adottato ai fini della stima è pari a **€ 719,00/mq**.

### 11.2 Calcolo della Superficie Commerciale ( $S_m$ )

Il calcolo della **superficie commerciale** è stato effettuato in conformità alla **norma UNI 10750:2005**, che stabilisce i criteri di misurazione e ponderazione delle superfici utili ai fini commerciali per gli immobili a destinazione residenziale.

Sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili interne;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici perimetrali esterne;
- 50% delle superfici murarie in comunione con altri immobili;
- 50% delle superfici del box auto;
- 25% delle superfici di balconi e terrazzi scoperti.

Destinazione	Parametro UNI 10750	Valore potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Cespiti	Box auto	Sup. lorda 26,33	0,5	13,17
	Appartamento	Sup. lorda 123,77	1	123,77
	Balcone 1	Sup. lorda 4,73	0,25	1,18
	Balcone 2	Sup. lorda 4,84	0,25	1,21
Totale $S_m$				<b>139,33</b>

Applicando tali criteri, la superficie commerciale ( $S_m$ ) complessiva stimata risulta pari a **139,33 mq**.

### 11.3 Calcolo del Coefficiente di Merito ( $K_i$ )

Il coefficiente  $K_i$  rappresenta una sintesi dei fattori qualitativi che influenzano il valore del bene, sia dal punto di vista intrinseco (caratteristiche edilizie, finiture, stato manutentivo) che estrinseco (ubicazione, contesto urbano, servizi, orientamento, ecc.).

Nel caso in esame, l'immobile oggetto di stima presenta finiture di buon livello, è inserito in un contesto residenziale ordinato, con esposizione angolare su tre vie, e presenta una buona qualità costruttiva generale.

Al fine del calcolo del coefficiente  $K_i$  si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) $K_1$ Coefficienti estrinseci (caratteristiche di zona)					
posizionamento	zona centrale 1,01	semi centrale 1,00	periferica 0,99	degradato 0,97	
urbanizzazione e arredo urbano		buono 1,05	medio 1,00	scarso 0,99	
ceto sociale		alto 1,03	medio 1,00	degradato 0,97	
attrattori		si 1,00	no 0,99		
$(0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,99) =$					<b>0,970</b>
b) $K_2$ Coefficienti intrinseci (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)					
vetustà (anni):	meno di 5 anni 1,10	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1,00	da 20 a 40 anni 0,99	
tipologia	plurifamiliare 1,00		casa a schiera 1,02	casa singola 1,04	
qualità edilizia	signorile 1,30		civile 1,00	normale 0,98	
piano:	piano terra o superiore con ascensore 1,00		assente 2° piano 0,98	assente 3° piano 0,95	
dimensioni:	tra mq 61 e 80 0,98	tra mq 81 e 100 1,00	tra mq 101 e 120 0,99	tra mq 121 e 150 0,98	
impianto di riscaldamento:		presente 1,00	assente 0,98		
manutenzione:	ottimo 1,05	buono 1,02	normale 1,00	scadente 0,95	
servizi igienici:	tre o più 1,03	due 1,00	uno 0,98		
veduta esterna:	panoramico 1,02	triplo 1,00	strada pubblica 0,95	cortile interno 0,90	
$(1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,02) =$					<b>1,030</b>

$$K_i = K_1 \cdot K_2 = 0,970 \cdot 1,030 = \mathbf{0,999}$$

In virtù di tali elementi, si è attribuito un **coefficiente  $K_i$  pari a 0,999**.

### 11.4 Valore più probabile di mercato

Il procedimento pluri-parametrico di stima degli immobili è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile considerando diversi parametri e caratteristiche specifiche. Questo approccio si basa su una formula che combina un valore medio di mercato con un coefficiente che tiene conto di vari fattori. I coefficienti utilizzati nella formula servono a ponderare le specificità del cespite, consentendo di ottenere una stima più



precisa del valore probabile dell'immobile. In questo modo, il risultato finale è una valutazione che riflette non solo il valore medio del mercato, ma anche delle peculiarità qualitative e contestuali dell'immobile. Pertanto, il valore dell'appartamento ( $V_{ap}$ ) in esame è dato da:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_1 \cdot S_m = 139,33 \text{ €/mq} \cdot 0,999 \cdot 719 \text{ mq} = \mathbf{100.078,09 \text{ €}}$$

dove  $K_1$  = prodotto tra i coefficienti  $K_1$  e  $K_2$

Immobile	Valore intera proprietà	Valore diritto e quota
<b>Appartamento</b>	<b>100.078,09 €</b>	<b>100.078,09 €</b>

Riduzione del valore del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.007,81

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.700,00

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

€ 0,00

#### **10.2 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 87.370,28**

*Il perito*

*Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti*

### **Allegati A**

#### **Allegato N. 1** – Verbale di sopralluogo

Verbale sopralluogo ..... pag 3

#### **Allegato N. 2** - Documentazione fotografica

Documentazione fotografica ..... pag 6

#### **Allegato N. 3** – Rappresentazione cartografica

Ortofoto ..... pag 16

#### **Allegato N. 4** – Rilievo metrico

Rilievo metrico piano quarto ..... pag 21

Rilievo metrico piano terra ..... pag 22

#### **Allegato N. 5** – Documentazione catastale

Estratto di mappa ..... pag 24

Elaborato planimetrico catastale ..... pag 25

Planimetria catastale piano quarto ..... pag 26

Planimetria catastale piano terra ..... pag 27

Visure catastali storiche ..... pag 28

#### **Allegato N. 6** – Documentazione Comune di Canicatti

Documentazione Comune di Canicatti ..... pag 34

#### **Allegato N. 8** – Titolo di proprietà

Titolo di proprietà ..... pag 65

### **Allegati B**

**a.** Atto di compravendita, Notaio Paolo Trento, repertorio n. 46490 del 22/05/2023