



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ssa Federica Bonsangue



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2024



creata con Tabù Office 6

ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Arch. Palma Patrizia Failla Mulone

CF:FLLPMP66C64B602I

constudio in CANICATTI (AG) VIA GIUS EPPE GUGINO 5



cell: 347 6015610

pec: palmapatrizia.faillamulone@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch. Palma Patrizia Failla Mulone

Pagina 1 di 15



LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CANICATTI Via San Biagio snc, della superficie commerciale di **136,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade all'interno del centro abitato del Comune di Canicattì e precisamente nella periferia lato sud in prossimità della parrocchia "Sacra Famiglia" da cui dista circa 500 metri. Le strade della zona sono illuminate e si presentano in buono stato manutentivo. L'immobile si trova al quinto piano di uno stabile che si affaccia su via San Biagio. In prossimità del fabbricato troviamo il Liceo Scientifico "A. Sciascia", la scuola primaria e d'infanzia del II° Circolo Didattico "Don Bosco", il Palazzetto dello sport "Livatino e Saetta" e numerosissime attività commerciali. La tipologia delle costruzioni presenti nella zona è del tipo edifici condominiali con pluri-unità abitative e magazzini al piano terra. La zona è fornita da servizi pubblici quali rete elettrica, rete fognaria, etc. Le strutture murarie dei fabbricati sono in prevalenza del tipo a struttura intelaiata.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva consiste in un appartamento posto al quinto piano di un fabbricato con caratteristiche costruttive e rifiniture di medio-alto livello.

L'appartamento consta di un ingresso con due disimpegni, dal primo si accede alla camera da letto con ripostiglio e bagno in camera, dal secondo si accede alle altre camere dell'unità immobiliare, ovvero cameretta, bagno, soggiorno, cucina e ripostiglio. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, anche il soffitto è bianco. I pavimenti, di buona fattura, sono in gres porcellanato colore grigio chiaro effetto rigato. Il servizio igienico in camera è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, il pavimento e la parete dove risulta ubicato il lavabo sono rivestiti con piastrelle di colore scuro. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, il pavimento è in gres porcellanato grigio chiaro mentre le pareti sono di colore scuro effetto marmo. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco, quelli esterni, dotati di persiane, sono in alluminio colore grigio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 56 sub. 213 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Via San Biagio snc, piano: 5, intestato a **Cooperativa Edilizia** derivante da Atto del 12/06/2014 Pubblico Ufficiale **Cooperativa Edilizia** - Repertorio n. 32569 - Assegnazione a socio di **Cooperativa Edilizia** - Nota presentata con Modello Unico n. 9093.1/2014 Reparto PI di Agrigento in Atti dal 09/07/2014
- Coerenze: L'immobile confina a nord con il sub 214, ad est con il sub 214, il vano scala e il sub 212, a sud sulla via San Francesco e ad ovest sulla parallela della via San Biagio.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2022.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.330,50
Data della valutazione:	10/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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:

abitazione, stipulata il 12/05/2023 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1025 di repertorio, trascritta il 12/06/2023 a Agenzia delle Entrate di Agrigento ai nn. 11002/9549, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, contro

- codice fiscale - per

la quota 1/1, derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile posto al piano quinto del fabbricato sito in via San Biagio sn nel comune di Canicattì (AG) - censito al catasto al foglio 68 p.lla 56 sub 213

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2007 a firma di Notaio Pecoraro Antonino da Canicattì ai nn. 70282/23474 di repertorio, registrata il 25/09/2007 a Canicattì ai nn. 2660 serie 1, iscritta il 26/09/2007 a Agenzia delle Entrate di Agrigento ai nn. 25857/6403, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, contro

- codice fiscale - , derivante da Mutuo

agevolato del 14/09/2007 ai rogiti del Notaio Pecoraro Antonino da Canicattì, rep n. 70282/23474.

Importo ipoteca: 194.000.

Importo capitale: 97.000.





Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Immobile posto al piano quinto del fabbricato sito in via San Biagio sn nel comune di Canicattì (AG) - censito al catasto al foglio 68 p.lla 56 sub 213

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle dichiarazioni rese dalla debitrice eseguita si evince che l'immobile non è gestito da un amministratore esterno o interno al condominio. Della gestione dell'immobile si fa carico un condomino secondo una turnazione mensile. Le spese vengono ripartite equamente tra i condomini senza l'applicazione delle tabelle millesimali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 12/06/2014), con atto stipulato il 12/06/2014 a firma di Notaio ai nn. 32569/11166 di repertorio, trascritto il 09/07/2014 a Conservatoria dei RR. II di Agrigento ai nn. 11611/9093.

Il titolo è riferito solamente a Immobile posto al piano quinto del fabbricato ubicato a Canicattì (AG), via San Biagio snc, consistenza 6 vani, individuato in Catasto al fg 68 part.IIa 56 sub 213

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita in Notar Antonino Pecoraro di Canicattì (AG) (fino al 14/09/2007), con atto stipulato il 24/11/1980 a firma di Notaio Antonino Pecoraro di Canicattì (AG) ai nn. rep. n. 5663 di repertorio, trascritto il 24/12/1980 a Conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 21755/19792.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Canicattì riportato in Catasto al foglio 68 part.IIe 56-62-218-190.

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notar Pecoraro Antonino di Canicattì (AG) (dal 14/09/2007 fino al 12/06/2014), con atto stipulato il 14/09/2007 a firma di Notar Pecoraro Antonino di Canicattì (AG) ai nn. rep. n. 70281/23473 di repertorio, trascritto il 26/09/2007 a Conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 25856/17365.





Il titolo è riferito solamente a Immobile posto al piano quinto del fabbricato ubicato a Canicatti (AG), via San Biagio snc, consistenza 6 vani, individuato in Catasto al fg 68 part.IIa 56 sub 213.
Con successiva rettifica trascritta il 28/07/2010 ai nn. 17545/13180



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. P.E. N. **95/2005**, intestata
per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile
abitazione composto da sei elevazioni fuori terra oltre la copertura, sito in Canicatti, via San Biagio,
10, presentata il 30/09/1986 con il n. 3027/86 di protocollo, rilasciata il 23/12/2005 con il n. 95/2005
di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piano quinto, Tip.1, periodo di ultimazione entro il 29/01/1977, Su=
111,94, Snr= 33,14, in Catasto F. 68 P.IIa 56/50, destinazione d'uso Residenziale.

Immobile ricadente nella zona P.P.R. "Foro Boario" del PRG (1977), Zona Br "Area urbana da
riqualificare delle Strumento Urbanistico" (2005)

Autorizzazione edilizia N. P.E. N. **129/10**, intestata a _____ nato a _____
per lavori di Variante di
destinazione d'uso di alcune U.I. ed il completamento di divisori interni, pavimentazione, sostituzione
degli infissi, la realizzazione rivestimento pareti, imp. idrico ed el., completamento copertura,
presentata il 14/06/2010 con il n. 31013 di protocollo, rilasciata il 08/07/2010 con il n. 129/10 di
protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Canicatti, via San Biagio in catasto F.68 p.IIa 56 sub
50

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera REGOLAMENTO EDILIZIO
Coordinato con le modifiche operate con la delibera di C.C. n.6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18
marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r.71/1978, l'immobile ricade in zona Zona Br - area urbana da
riqualificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone Br - Aree di riqualificazione Rientrano in
tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione
abusiva. La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già
interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985.
Nelle zone Br perimetrate con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole
13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative
previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrate, si intendono
recepite nella Variante. Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi,
compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie,
per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della
L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici
esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto
della volumetria preesistente. Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza.
Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro
dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è
ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli
interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi inedificati, possono essere previsti



interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq. Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968. All'interno delle zone perimetrare dai piani di recupero approvati ai sensi della l.r. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel rispetto dell'altezza massima di m 11,00. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato sito al quinto piano in via San Biagio censito al catasto al F. 68 p.lla 56 sub 213 (ex sub 50)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione di distribuzione interna, nella fattispecie è stato ricavato un ripostiglio tra il disimpegno e il soggiorno (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria regolamentata dal dpr 380/2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per la regolarizzazione di modifiche relative alla costruzione di tramezzature all'interno dell'immobile, per la creazione di un vano ripostiglio, che non comportano modifiche strutturali o di volume dell'immobile: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato distinto in catasto al foglio 68 p.lla 56 sub 213



Planimetria catastale - situazione al 19/11/2023 - Comune di Canicattì via San Biagio sn piano 5 - foglio 68 p.lla 56 sub 213



Planimetria di rilievo - situazione al 16/12/2023 - Comune di Canicattì via San Biagio sn piano 5 - foglio 68 p.lla 56 sub 213



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato di fatto (normativa di riferimento: decreto legge n. 78 del 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA in variazione presso L'Agenda delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio-Catasto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA in variazione presso L'Agenda delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio-Catasto: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato distinto in catasto al foglio 68 p.lla 56 sub 213



Planimetria catastale - situazione al 19/11/2023 - Comune di Cavicatti via San Biagio sn piano 5 - foglio 68 p.lla 56 sub 213



Planimetria di rilievo- situazione al 16/12/2023 - Comune di Cavicatti via San Biagio sn piano 5 - foglio 68 p.lla 56 sub 213

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.47/85 - L.R. 37/85 - L. 724/94 - L. 326/03 e succ.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 185 n. 52)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANICATTI' VIA SAN BIAGIO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANICATTI' Via San Biagio snc, della superficie commerciale di **136,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade all'interno del centro abitato del Comune di Canicatti e precisamente nella periferia lato sud in prossimità della parrocchia "Sacra Famiglia" da cui dista circa 500 metri. Le strade della zona sono illuminate e si presentano in buono stato manutentivo. L'immobile si trova al quinto piano di uno stabile che si affaccia su via San Biagio. In prossimità del fabbricato troviamo il Liceo Scientifico "A. Sciascia", la scuola primaria e d'infanzia del II° Circolo Didattico "Don Bosco", il Palazzetto dello sport "Livatino e Saetta" e numerosissime attività commerciali. La tipologia delle costruzioni presenti nella zona è del tipo edifici condominiali con pluri-unità abitative e magazzini al piano terra. La zona è fornita da servizi pubblici quali rete elettrica, rete fognaria, etc. Le strutture murarie dei fabbricati sono in prevalenza del tipo a struttura intelaiata.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva consiste in un appartamento posto al quinto piano di un fabbricato con caratteristiche costruttive e rifiniture di medio-alto livello.

L'appartamento consta di un ingresso con due disimpegni, dal primo si accede alla camera da letto con ripostiglio e bagno in camera, dal secondo si accede alle altre camere dell'unità immobiliare, ovvero cameretta, bagno, soggiorno, cucina e ripostiglio. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, anche il soffitto è bianco. I pavimenti, di buona fattura, sono in gres porcellanato colore grigio chiaro effetto rigato. Il servizio igienico in camera è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, il pavimento e la parete dove risulta ubicato il lavabo sono rivestiti con piastrelle di colore scuro. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, il pavimento è in gres porcellanato grigio chiaro mentre le pareti sono di colore scuro effetto marmo. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco, quelli esterni, dotati di persiane, sono in alluminio colore grigio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 56 sub. 213 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Via San Biagio snc, piano: 5, intestato a _____, derivante da Atto del 12/06/2014 Pubblico Ufficiale _____ sede Palma di Montechiaro (AG) Repertorio n. 32569 – Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia – Nota presentata con Modello Unico n. 9093.1/2014 Reparto PI di Agrigento in Atti dal 09/07/2014
- Coerenze: L'immobile confina a nord con il sub 214, ad est con il sub 214, il vano scala e il sub 212, a sud sulla via San Francesco e ad ovest sulla parallela della via San Biagio.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2022.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista di simpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista soggiorno e cucina



Vista dal terrazzo della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista prospetto su via San Biagio

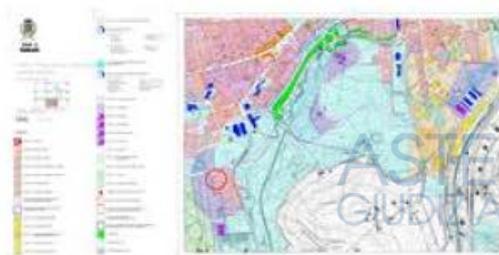
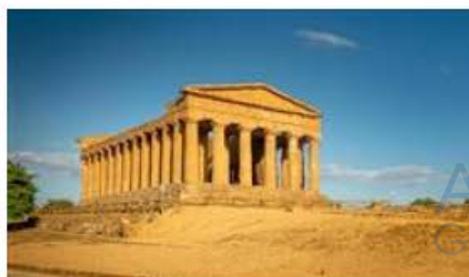
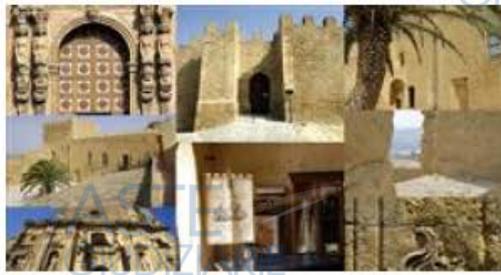


Vista prospetto su via San Francesco



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Naro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco archeologico della Valle dei Templi di Agrigento, il barocco di Naro, monumenti seicenteschi di Palma di Montechiaro, Favara con la Farm Cultural Park, il Castello medievale e le chiese barocche, Racalmuto città di Sciascia.



Stralcio tavola G del PRG del Comune di Cavicatti





SERVIZI

- palazzetto dello sport
- asilo nido
- ospedale
- farmacie
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 130 km
- autobus distante 4 km
- autostrada distante 44 km
- ferrovia distante 7 km

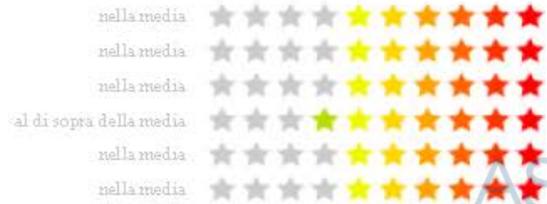


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[87,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. C.I. 20240223-084011-07502 valido fino la 23/02/2034 registrata in data 23/02/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Arch. Palma Patrizia Faila Mulone

Pagina 12 di 15



Superficie commerciale coperta dell'appartamento	123,00	x	100 %	=	123,00
Superficie commerciale balconi (30% per i primi 25 mq di sviluppo)	15,00	x	30 %	=	4,50
Superficie commerciale terrazzo (30% per i primi 25 mq di sviluppo)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie commerciale terrazzo (10% per la quota eccedente i primi 25 mq di sviluppo)	19,00	x	10 %	=	1,90
Totale:	182,00				136,90

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La dottrina estimale indica la "Stima sintetica o comparativa" come criterio più razionale per la determinazione del "valore congruo" di un bene in quanto si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti, non trascurando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Dall'Agenzia delle Entrate, che monitora l'andamento delle quotazioni per ogni singola zona, aggiornandole con cadenza semestrale attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono stati reperiti i valori per beni immobili ricadenti nella specifica fascia/zona in questione:

Risultato della Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di Canicatti

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D3

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale



Valore di mercato (euro/mq): min 560,00 euro/mq - max 830,00 euro/mq

Valore di mercato medio (euro/mq): 695,00 euro/mq - in C.T. 700,00 euro/mq

Calcolo della superficie commerciale:

Il criterio usato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento all'allegato 5 del "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Relativamente all'appartamento oggetto di stima la superficie commerciale è intesa quella lorda comprendente l'area occupata dai tramezzini interni e murature perimetrali esterne (essendo inferiori a 50 cm di spessore). In riferimento ai balconi e terrazze il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo e al 10% per la quota eccedente.

Superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima: mq 136,90



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,90 x 700,00 = **95.830,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.830,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.830,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. Nel caso specifico si ritiene di applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (market-comparative approach).

Dall'Agenzia delle entrate, che monitora l'andamento delle quotazioni per ogni singola zona, aggiornandole con cadenza semestrale attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono stati reperiti i valori per i beni immobili ricadenti nella specifica fascia/zona in questione:

Risultato banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

quotazione immobiliare: anno 2023 - semestre 1

provincia: Agrigento

Comune: Canicattì

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D/3

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: 560,00 euro/mq

Valore di mercato massimo: 830,00 euro/mq

Valore di mercato medio: 695,00 euro/mq - in C.T. 700,00 euro/mq

Il valore di mercato è riferito alla superficie lorda (L)