

Arch. Gabriele Magro _ Via Dante Alighieri, 235 92100 Agrigento _ Tel: 3206018665 _ magrogabriele@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 84/2024

Promossa da
CRIBIS CREDIT MANAGERMENTS.R.L.
Quale procuratrice di
AMCO - ASSET MANAGEMENTCOMPANY S.P.A.
contro
OMISSIS
E OMISSIS

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

“Lotto Unico”

Appartamento (A/2) in Canicattì, via Nilde Iotti n. 70, piano 1, vani 6,5, classe 4, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 8. Autorimessa (C/6) in Canicattì, via Nilde Iotti n. 70, piano terra, mq 24, classe 1, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 25.

Elaborati:

⊕ **Relazione Lotto Unico**

⊕ **Allegati Lotto Unico**

⊕

⊕

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro
Iscritto all'albo della Provincia di
Agrigento al n. 1751
Iscritto all'albo del Tribunale di
Agrigento al n. 933
C.F. MGR GRG 36M108A 089 T
P.Iva 02714810846

Rinvio Udienza: 25/03/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Beatrice Ragusa

Appartamento (A/2) in Canicattì, via Nilde Iotti n. 70, piano 1, vani 6,5, classe 4, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 8. Autorimessa (C/6) in Canicattì, via Nilde Iotti n. 70, piano terra, mq 24, classe 1, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 25.

--- LOTTO UNICO ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà superficiaria, per anni 99, per la quota di 1/2 ciascuno agli esecutati in regime di comunione dei beni, relativamente a unità immobiliare per civile abitazione del tipo economico, sita nel Comune di Canicattì – Via Nilde Iotti, civico 70, posta al piano primo, interno 1, scala D1, del fabbricato di cui è parte, identificato con il Lotto 19.
- L'immobile è costituito da cinque vani oltre accessori della superficie lorda commerciale di 135,77 mq. Si accede al fabbricato da una traversa di via Nilde Iotti che conduce ad un cancello carrabile e ad una corte condominiale. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano occupati dagli esecutati, sigg. OMISSIS e OMISSIS.
- Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e l'immobile non necessita di opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 01÷8)

- B.** Proprietà superficiaria, per anni 99, per la quota di 1/2 ciascuno agli esecutati in regime di comunione dei beni, relativamente a unità immobiliare adibita a box auto, realizzato in fabbricato del tipo economico, sita nel Comune di Canicattì – Via Nilde Iotti, civico 70, posta al piano terra, interno 1, scala D1, del fabbricato di cui è parte, identificato con il Lotto 19. L'immobile è costituito da unico vano, della superficie lorda commerciale di 24,84 mq. Si accede al box auto dalla corte condominiale, sul fronte ovest del fabbricato.
- Alla data del sopralluogo, il locale in oggetto risultava nella disponibilità degli esecutati, sigg. OMISSIS e OMISSIS.
- Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e l'immobile non necessita di opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 09÷10)

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Canicattì		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
67	658	8	1	A/2	4	6,5	€ 570,68
67	658	25	1	C/6	1	24 mq	€ 110,32
Indirizzo: VIA NILDE IOTTI n. 70 Scala D1 Interno 1 Piano 1 VIA NILDE IOTTI n. 70 Scala D1 Interno 1 Piano T;							
* Intestazione: (Cfr. All.ti 5.3 – 5.4 – Visure) OMISSIS nata a CANICATTI' (AG) il 04/03/1968 (Proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS) OMISSIS nato a CANICATTI' (AG) il 21/01/1960 (Proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS) COMUNE DI CANICATTI sede in CANICATTI' (AG) (Proprietà per l'area per 1000/1000)							
* Coerenze dell'immobile: - A Nord con Via Nilde Iotti; - A Sud, Ovest ed Est con altre particelle;							
Note: Schede catastali: Presenti							

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

▪ **Caratteristiche della zona:**

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono ubicate a sud-ovest della città di Canicattì, a circa 4,5 Km da una delle vie principali del centro cittadino, il Viale Regina Margherita e più precisamente in via Nilde Iotti, al civico n.70.

La zona si è sviluppata intorno alla seconda metà degli anni '90. La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, dove i piani terreni sono destinati a garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella zona C del PRG del Comune di Canicattì.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 700 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

▪ **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.

- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (3,0), ferrovia (3,0), Strada statale (0,6)

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), carabinieri (buono), scuole (buono), strutture sportive (buono), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono), uffici ASL (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i beni oggetto di procedura risultavano essere occupati dagli esecutati, sigg. OMISSIS e OMISSIS.

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. Assegn.ne 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

Iscrizioni: **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/07/1999, rep. N. 43632 ed iscritta il 07 luglio 1999 ai nn. 11358/1110 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, per il capitale di € 4.954.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 9.908.000.000, durata 20 anni a carico di Società Cooperativa Edilizia La Bussola Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Canicattì, per i diritti pari a 1/1 di superficie su riportato in NCT al foglio 67, particella 313, 305,311,300,309,346,279,281,30,287,291, 293,290 siti nel comune di Canicattì. A margine di tale iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Frazionamento di quota del 21/07/2006, ai nn. 19605/1512 – frazione € 127.926,37 (€ 63.963,19) (foglio 67, particella 658, sub 8 e 4) e frazione € 127.926,37 (€ 63.963,19) (foglio 67, particella 658, sub 25 e 36)

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2019, iscritta ai nn. 10449/876;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/03/2019, iscritta ai nn. 3598/246;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/06/2019, iscritta ai nn. 9887/797;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/06/2019, iscritta ai nn. 9890/800;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/06/2019, iscritta ai nn. 9891/801;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/06/2019, iscritta ai nn. 9892/802;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/06/2019, iscritta ai nn. 9893/803;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/06/2019, iscritta ai nn. 9894/804;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/06/2019, iscritta ai nn. 8979/686;

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/06/2019, iscritta ai nn. 9888/798;

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/07/1999 REP. N. 43632 iscritta in data 04/07/2019 ai nn. 10449/876 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, per il capitale di € 2.558.527,48 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 5.117.054,96, durata 20 anni a carico di Società



Cooperativa Edilizia La Bussola Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Canicattì, [...], OMISSIS nato a Canicattì il 21/01/1960 per i diritti pari a 1/2 di proprietà superficiaria, OMISSIS nata a Canicattì il 04/03/1968, su riportato in NCEU al foglio 67, particella 658, sub 8 e sub 25, siti nel comune di Canicattì.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento immobiliare atto UNEP Tribunale di Agrigento del 02/04/2024 repertorio n.899/2024 e trascritto in Agrigento in data 15/04/2024 ai nn. 7477/6496 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli e contro OMISSIS nato a Canicattì il 21/01/1960, per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni e contro OMISSIS nata a Canicattì 04/03/1968, per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni, che grava sui beni individuati catastalmente al Comune di Canicattì, foglio n. 67, particella 658 sub 8 e sub 25, siti nel comune di Canicattì, via Nilde Iotti;

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

L'edificio, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento, fanno parte risulta edificato con Concessione Edilizia n. 27/1997 del 11/04/1997.

Successivamente, per lo stesso edificio, sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in variante:

- C.E. in variante n. 94/1998 del 20/11/1998;
- C.E. in variante n. 55/2005 del 24/06/2005;

In ultimo, con C.E. n. 38/2008 del 17/06/2008 sono stati autorizzati i lavori di chiusura dei porticati da destinare a box auto (parcheggi vincolati) e modifiche di prospetto.

Per l'appartamento posto al piano primo non sono state riscontrate difformità.

Per il box auto è stata riscontrata la presenza di difformità.

Il locale box auto, alla data del sopralluogo, presentava un'estensione della superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato con la C.E. n. 38/2008 del 17/06/2008: la porzione, sul lato nord-est dell'unità immobiliare, di fatto si trova per circa 1,50 mq sulla superficie del sub 24 e cioè sulla porzione di porticato. Tale circostanza costituisce aumento della volumetria assentita e pertanto, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'unità, se ne dovrà prevedere il ripristino allo stato legittimo attraverso la demolizione della tamponatura perimetrale realizzata sulla superficie del porticato e la sua



ricostruzione sul corretto confine. Le spese di regolarizzazione, comprensive di spese tecniche ammontano a circa € 2.800,00 di cui circa € 2.000,00 per opere di demolizione del paramento murario illegittimamente realizzato e ricostruzione paramento murario legittimo. (Cfr. All.to 8.1 – Computo metrico **estimativo**)

4.3.2. Conformità catastale:

- **Sono state riscontrate difformità:**

Per l'**appartamento**, dal confronto tra la planimetria catastale in atti e quella redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico-dimensionale, sui luoghi, **non risultano presenti difformità**.

Per il **magazzino**, dal confronto tra la planimetria catastale in atti e quella redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico-dimensionale, sui luoghi, **risultano presenti difformità generate dall'aumento di volumetria già discussa nel paragrafo precedente**.

Dovendo procedere con il ripristino dello stato legittimo, attraverso la demolizione della tamponatura perimetrale realizzata sul sub 25, non occorre aggiornare la planimetria catastale in atti poiché essa rappresenta lo stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:	<i>nessuna</i>
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Cause in corso:	<i>nessuna</i>
-- Atti ablativi P.A.:	<i>nessuno</i>
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	<i>nessuno</i>

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS** nata a Canicattì (AG) il 04/03/1968
- Proprietà superficiaria per 1/2
- **OMISSIS** nato a Canicattì (AG) il 21/01/1960
- Proprietà superficiaria per 1/2
- **Comune di Canicattì** con sede in Canicattì
- Proprietà per l'area per 1000/1000

Gli esecutati hanno acquisito la proprietà superficiaria, per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di Atto notarile di assegnazione del 28/08/2008 ai rogiti del notaio Trento Paolo, repertorio 24538 raccolta 6134 atto registrato il 26/09/2008 al n°2979, trascritto il 03/10/2008 ai nn. 25620/18189, da potere



della società denominata La Bussola Società Cooperativa con sede in Canicattì, Corso Umberto I. (Cfr. All.ti 3.1 – Titolo di proprietà)



6.2 Precedenti proprietari:

- **La Bussola Società Cooperativa** con sede in Canicattì
 - *Proprietà superficaria per 1/1*

Alla Società Cooperativa La Bussola, per i diritti pari a 1/1 di superficie, erano pervenuti gli immobili sui quali successivamente veniva realizzato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte, individuati in Catasto Terreni al foglio 67, particelle 313,305,311,300,309,346,279,281,30,287,291,293,290, con atto pubblico notarile di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Antonino Pecoraro del 10/01/1997 rep. N. 34730, trascritto in Agrigento il 07/02/1997 ai nn. 2386/2149 da Comune di Canicattì



- **Comune di Canicattì** con sede in Canicattì
 - *Proprietà per 1/1*



7. PRATICHE EDILIZIE

- **Non ci sono pratiche edilizie in corso**

Per i beni oggetto di procedura, non sussistono pratiche edilizie in corso.

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento (A/2) in Canicattì, via Nilde lotti n. 70, piano 1, vani 6,5, classe 4, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 8. Autorimessa (C/6) in Canicattì, via Nilde lotti n. 70, piano terra, mq 24, classe 1, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 25.

L'edificio, di cui le unità oggetto di procedura fanno parte, è ubicato a sud-ovest dell'abitato di Canicattì, distante circa 4,5 Km dal centro cittadino e più precisamente in Via Nilde lotti, al civico n. 70.

L'appartamento, posto al piano primo, ha forma planimetrica pressoché regolare: confina sul lato NORD con via Nilde lotti, a SUD e ad OVEST con area condominiale e ad EST con altra unità immobiliare.

Dalla via lotti, attraverso un accesso con cancello in ferro, si accede alla coorte condominiale della cooperativa.

Da questa, attraverso il portone posto sul lato SUD del fabbricato, si accede all'androne condominiale dal quale, attraverso scale o ascensore, si raggiungono i vari piani del fabbricato.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo del fabbricato di cui è parte, corpo D1, interno1.



L'appartamento ha superficie utile complessiva di mq. 111,25, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 135,77 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 2,80 mt.

(Cfr. ALL. 7.1 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina/ sala da pranzo, due camere da letto e una camera matrimoniale, oltre a due WC, ripostigli e disimpegno. L'appartamento è dotato di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di grès porcellanato, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, taglio termico, vetro doppio.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, di adduzione idrica, impianto di riscaldamento a piastre radianti e allaccio alla fognatura comunale.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 01÷08)

Dal punto vista Energetico l'appartamento a destinazione d'uso residenziale, non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** per Edifici residenziali.

Il **garage** oggetto di stima è ubicato al piano terra del fabbricato D1, interno 1.

L'unità immobiliare ha forma planimetrica regolare:

confina sul lato NORD con via Nilde Iotti, a SUD e ad EST con altre unità immobiliari e ad OVEST, dove è ubicato l'accesso, con corte condominiale.

Dalla corte condominiale, dal fronte OVEST, attraverso una saracinesca metallica, si accede al garage.

Il garage ha superficie utile complessiva di mq. 25,93 come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 24,84, calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza di 3,80 m.

(Cfr. ALL. 7.2 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale il garage è composto da un unico vano.

L'unità immobiliare è dotata di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo, infisso esterno (saracinesca) in ferro.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico il garage risulta dotato di impianto elettrico collegato all'appartamento di cui è pertinenza.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 09÷10)

Dal punto vista Energetico il garage non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (edifici non residenziali).

-- Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:

Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
Pertinenze	variabile

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica.

Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

(Cfr. ALL. 7.1 – 7.2 Planimetria dei locali)

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale				
		Superfici		
Immobili		Utile mq.	Lorda mq.	Coef. Commerciale mq.
A	APPARTAMENTO (CAT. A/2)			
	Ingresso	6,38		
	Soggiorno	17,41		
	Cucina / Sala da pranzo	26,00		
	Camera da letto 1	15,30		
	Camera da letto 2	11,62		

	Camera da letto 3	16,98			
	WC 1	5,86			
	WC 2	4,82			
	Ripostiglio	2,49			
	Disimpegno	4,39			
	TOTALE abitazione	111,25	128,29	1,00	128,29
Pertinenze					
	Balcone 1	11,11			
	Balcone 2	13,83			
	TOTALE pertinenze	24,94	24,94	0,30	7,48
	TOTALE Superficie commerciale "A" mq.				135,77
B	AUTORIMESSA (CAT. C/6)				
	Box Auto	25,93			
	TOTALE garage	31,06	31,06	0,80	24,84
	TOTALE Superficie commerciale "B" mq.				24,84

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"					
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 111,25	mq. 128,29	1,00	mq. 128,29	Nord - Sud
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 24,94	mq. 24,94	0,30	mq. 7,48	Nord Sud
				Mq. 135,77	

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "B"					
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali	mq. 25,93	mq. 31,06	0,80	mq. 24,84	Ovest
				Mq. 24,84	

- Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"	
Caratteristiche strutturali	
o Fondazioni:	tipologia: travi in C.A. di fondazione. condizioni: da verificare.
o Strutture verticali:	materiale: C.A.: struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. condizioni: buone.
o Solai:	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.
Componenti edilizie:	
o Infissi esterni:	Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; stato: buono;
o Infissi interni:	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
o Pareti esterne:	materiale: blocchi in laterizio forato rifiniti in intonaco di civile per esterno ; condizioni: buone
o Pavimenti interni:	materiale: mattonelle in gres porcellanato; condizioni: buone
o Tramezzature interne:	pareti in laterizio: finitura a gesso e pittura lavabile condizioni: buone
o Portone di ingresso:	Porta blindata ad anta battente; stato: buono;

○ Scala interna:	non presente
Caratteristiche impianti:	
○ Ascensore:	Presente
○ Antenna:	Individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
○ Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
○ Citofonico:	Presente
○ Gas:	Presente
○ Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
○ Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
○ Telefonico:	Presente sottotraccia

- Caratteristiche descrittive dell'immobile "B"

Caratteristiche strutturali

○ Fondazioni:	tipologia: travi in C.A. di fondazione. condizioni: da verificare.
○ Strutture verticali:	materiale: C.A.: struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. condizioni: buone.
○ Solai:	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie:

○ Infissi esterni:	NON Presente
○ Infissi interni:	NON Presente
○ Pareti esterne:	materiale: blocchi in laterizio forato rifiniti in intonaco di civile per esterno ; condizioni: buone
○ Pavimenti interni:	materiale: mattonelle in segato di marmo; condizioni: buone
○ Tramezzature interne:	NON Presente
○ Portone di ingresso:	Saracinesche in ferro; stato: buono;
○ Scala interna:	NON Presente

Caratteristiche impianti:

○ Ascensore:	Presente
○ Antenna:	Individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
○ Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
○ Citofonico:	NON Presente
○ Gas:	NON Presente
○ Fognatura:	NON Presente
○ Idrico:	NON Presente
○ Telefonico:	NON Presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo al bene immobile in compendio alla causa di pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, in oggetto, è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.
- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insiste il bene oggetto del pignoramento.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato” determinando un prezzo dipendente dall’attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dell’immobile si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.
2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d’asta.

E’ bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

Si evidenzia alla S.V.I. G.E. che, trattandosi di immobile realizzato in edilizia convenzionata, il prezzo massimo di vendita per la cessione degli alloggi è stato stabilito secondo la convenzione tra la Società Cooperativa La Bussola e il Comune di Canicattì.

Il sottoscritto, basandosi su quanto dichiarato nell’atto di assegnazione, stipulato tra la Società cooperativa “La Bussola” e gli esecutari, dal quale è stato possibile desumere che il prezzo al quale le unità immobiliari sono stata assegnata è pari ad € 73.000,00, tenendo in considerazione la rivalutazione ISTAT all’attualità del valore dell’immobile, ha ritenuto opportuno

compiere operazioni di calcolo al fine della determinazione del valore massimo di cessione dell'immobile ad oggi.

Tale prezzo è stato quantificato in **€ 95.119,00**.

Determinato ciò, il sottoscritto, ha provveduto ad operare la stima dell'immobile secondo le sotto descritte modalità, classiche della stima di immobili di edilizia non convenzionata.

Il valore ottenuto è stato poi rapportato al prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare ottenuto dalla convenzione.

9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Canicattì.

9.3. Metodi di stima

A) METODO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO:

Il metodo permette di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima, mediante la parametrizzazione del valore unitario di un bene analogo a quello stimato, ma dotato delle migliori caratteristiche.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative al bene oggetto di stima, da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è adottato, per l'**appartamento** il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **700,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 560 €/mq val max 830 €/mq, per il **BOX auto** il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **410,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 340 €/mq val max 480 €/mq.

Tali valori adottati, vengono corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

-	Coefficiente Globale di Zona:	0,90
-	Coefficiente Globale del Fabbricato:	1,21
-	Coefficiente globale dell'Abitazione:	0,86

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,9365**

Appartamento: €700,00 x 0,9365 = € 655,55 in c.t. € 650,00

Box Auto: €410,00 x 0,9365 = € 383,96 in c.t. € 380,00

A.	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
	135,77	€ 650,00	€ 88.250,50	€ 88.250,50 (1/1)
B.	24,84	€ 380,00	€ 9.439,20	€ 9.439,20 (1/1)
Valore stimato con metodo A: € 97.689,70				

B) METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Il seguente metodo fornisce il valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il rapporto tra il reddito netto dello stesso bene, ottenuto dal reddito lordo depurato delle spese di parte padronale, e il saggio di capitalizzazione, ricavato da opportuni parametri medi e influenze ascendenti e discendenti relativi al bene medesimo.

Appartamento

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 280,00 e € 410,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 350,00.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 350,00 x 12 mesi dell'anno = € 4.200,00 reddito lordo.**

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R.N. = R.L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = **IMU + TASI**

Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

I (Imposte): I.M.U.+TASI , pari a circa	€ 830,00
Q (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari a circa	€ 400,00
S (Spese)	€ 0,00

SOMMANO LE QUOTE € 1.230,00

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 4.200,00 - € 1.230,00 = € 2.970,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **3,74%**:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Calcolo del valore complessivo: **$Va = RN/r$**

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo	Valore diritto di quota
Abitazione e Posto Auto	€ 2.970,00	0,0374	€ 79.411,76	€ 79.411,76 (1/1)

Valore stimato con metodo B: € 79.411,76

Box Auto

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 50,00 e € 100,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 75,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 75,00 x 12 mesi dell'anno = € 900,00 reddito lordo**.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R. N. = R. L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = **IMU + TASI**

Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

I (Imposte): **I.M.U.+TASI**, pari a circa

€ 160,00

Q (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari a circa

€ 100,00

S (Spese)

€ 0,00

SOMMANO LE QUOTE € 260,00

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 900,00 - € 260,00 = € 640,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **3,84%**:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Calcolo del valore complessivo: **$Va = RN/r$**

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo	Valore diritto di quota
Abitazione e Posto Auto	€ 640,00	0,0384	€ 16.666,66	€ 16.666,66 (1/1)

Valore stimato con metodo B: € 16.666,66

C) METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili nel mercato. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

	Mq immobile	Prezzo di vendita €	€/mq
Immobile Esempio 1	128,00	120.000,00	937,50
Immobile Esempio 2	170,00	130.000,00	764,70
Immobile Esempio 3	128,00	125.000,00	976,56
Media prezzi di mercato			892,92 €/mq

Da indagini condotte, si nota che le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobili (Appartamento e Box) forniscono un valore di richiesta di vendita medio pari a 892,92€/mq in **c.t. 890,00 €/mq**.

Volendo rapportare a tale valore i beni oggetto di pignoramento si avrà un valore , determinato con il metodo per comparazione, pari a: mq 135,77 + mq 24,84= mq 160,61 x € 890,00 = **€ 142.942,90**.

Tale valore, che rappresenta la richiesta media riscontrata per immobili simili nella stessa zona, deve essere rapportato con il valore riscontrato con i metodi A e B, descritti precedentemente.

Da tale considerazione si può affermare che, il valore degli immobili oggetto di pignoramento, determinato con la media tra i valori desunti con i tre metodi di stima, è pari a

Metodo A	€ 97.689,70
Metodo B	€ 96.078,42
Metodo C	€ 142.942,90
Media	€ 99.085,87

Il valore venale del lotto nella sua interezza è pari ad € 112.237,00.

9.4. 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 forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	- € 16.835,55
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 800,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Nessuno
- Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità – ampliamento autorimessa:	€ 2.000,00

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.601,45≈
Valore dell'immobile ARROTONDATO	€ 92.600,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta del lotto unico, al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 92.600,00** (diconsi euro novantaduemilaseicento,00).

Agrigento, lì 04 Dicembre 2024

Arch. Gabriele Magro