

Sommario

1.	RIFERIMENTI VIRTUAL TOUR	3
2.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
3.	STATO DI POSSESSO.....	5
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	5
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	5
4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
5.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	5
6.	PRATICHE EDILIZIE	5
7.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	6
7.1	Conformità urbanistico edilizia	6
7.2	Conformità catastale	7
8.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	8
9.	STORIA DEL BENE:	8
9.1	Attuali proprietari	8
9.2	Precedenti proprietari	8
9.3	Storia catastale	8
10.	DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A	8
11.	CRITERIO DI STIMA	9
11.1	Determinazione del valore unitario di mercato di immobili simili (V_m).....	9
11.2	Calcolo della Superficie Commerciale (S_m).....	10
11.3	Calcolo del Coefficiente di Merito (K_i)	10
11.4	Valore più probabile di mercato	10

1. RIFERIMENTI VIRTUAL TOUR

Il sottoscritto **Architetto Nicolò Salvatore Scopelliti** nella qualità di esperto estimatore nominato nel procedimento in oggetto, tenuto conto che il valore stimato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta superiore a € 50.000,00, e in ottemperanza a quanto previsto ai questi posti nella nomina come esperto estimatore, il sottoscritto ha provveduto a realizzare un virtual tour completo dell'immobile pignorato.

Tale strumento, pensato per agevolare la conoscenza e la fruizione dell'immobile da parte degli eventuali interessati all'acquisto, consente di effettuare una visita virtuale, in modo immersivo e interattivo.

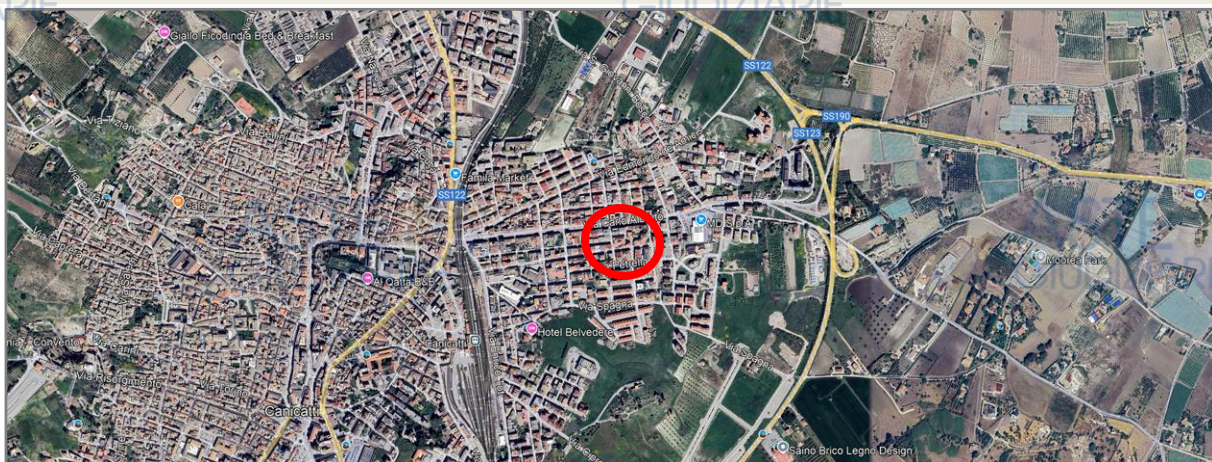
Il tour è accessibile al seguente link:

https://www.keypano.com/v/li5_4c396z278d-1757960570.html

In alternativa, è possibile accedere direttamente al virtual tour anche tramite dispositivi mobili (smartphone o tablet), inquadrando l'apposito QR code che si allega alla presente istanza.



Beni in Canicattì (Agrigento) via Domenico Cimarosa n. 9 Lotto 2



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

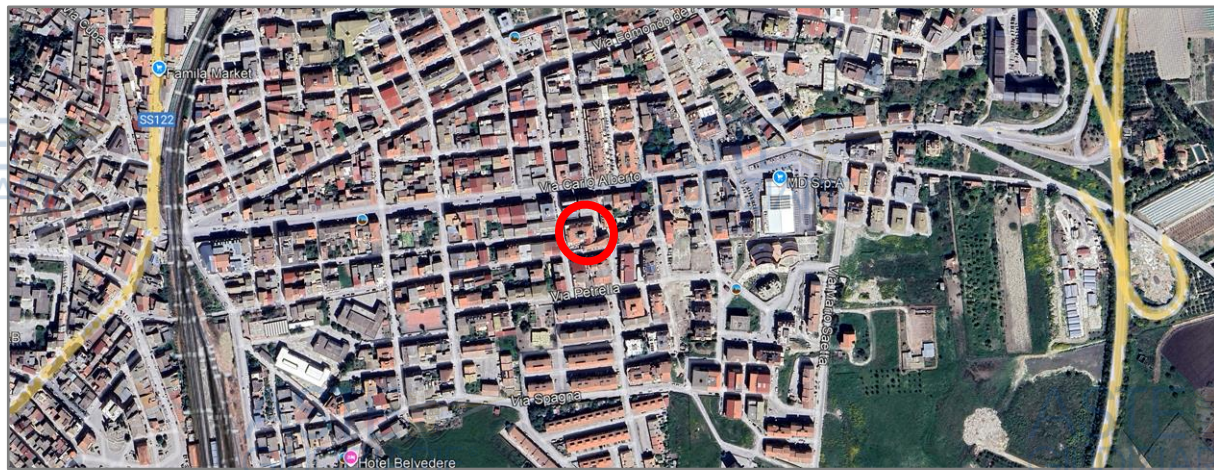
A. Magazzino/Deposito sito nel Comune di Canicattì (AG), via Domenico Cimarosa n. 9

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un magazzino ad uso deposito ubicato nel Comune di Canicattì, in via Domenico Cimarosa n. 9. Esso è censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 56, particella 1455, subalterno 2, ed è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

Dal punto di vista planimetrico e catastale, l'immobile presenta una superficie utile pari a circa **200,64 mq** (duecento virgola sessantaquattro metri quadrati), con un'altezza interna di circa **3,20 metri lineari**.

L'immobile confina:

- a est, sud e ovest con muri contro terra;
- a nord, in parte con un fabbricato distinto in Catasto con la particella 1759, in parte con una rampa di accesso scoperta (anch'essa facente parte della particella 1759) e, per la restante parte, ancora con muro contro terra.



Intestati da visura catastale	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXX XXXXXX nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
56	1455	2	1	C/2	1	177 m ²	Totale: 203 m ²	Euro 603,33

** 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:

residenziale a traffico locale con parcheggi (sufficiente).

Servizi della zona:

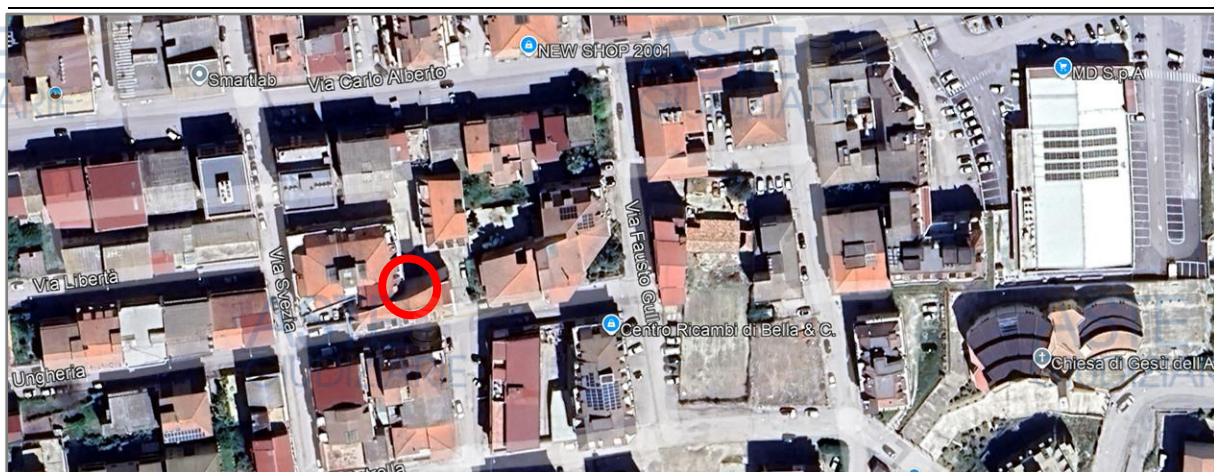
asilo nido (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale

Collegamenti pubblici (km):

autobus (1)



3. STATO DI POSSESSO

Il cespite oggetto del lotto è utilizzato dal sig. Xxxxx xxxxx.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

3.1 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

1.1 Trascrizione:

Ipoteca giudiziale iscritta l'8/05/2025 ai nn. 9091/451 a favore di Xxxxx xxxxx, con sede Catania, contro XXXXXXX XXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx e XXXXXXX XXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx, sui beni facente parte del lotto e su altri beni

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 34.270,00

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/11/2022 ai nn. 20626/1357 a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXXXX XXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx, sui beni facente parte del lotto e su altri beni

Importo ipoteca: € 14.000,00

Importo capitale: € 6.051,44

2.1 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXXXX XXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx, trascritto in Agrigento in data 11/02/2025 ai nn. 2490/2107 sul bene facente parte del lotto e su altri beni

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Xxxxx xxxxx, con sede Catania, contro XXXXXXX XXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx, trascritto in Agrigento in data 16/04/2025 ai nn. 7126/6135 sul bene facente parte del lotto e su altri beni

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXX, con sede Palermo, contro XXXXXXX XXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx, trascritto in Agrigento in data 24/03/2023 ai nn. 5741/4959 sul bene facente parte del lotto e su altri beni

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In riferimento all'immobile oggetto di valutazione, si precisa che lo stesso risulta avere destinazione d'uso come magazzino/deposito. Pertanto, in conformità a quanto disposto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2015, e più precisamente secondo quanto indicato al punto "d" dell'Appendice A – recante i "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)" – tale tipologia di immobile non è soggetta all'obbligo di redazione dell'APE.

6. PRATICHE EDILIZIE

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

A seguito di specifica richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicatti ha trasmesso, la documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati per l'intervento edilizio in cui ricade il cespite oggetto del lotto in esame.

Dall'analisi degli atti trasmessi, risulta che per l'intero complesso edilizio, realizzato in via Domenico Cimarosa n. 9, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 96/1990** del 14/11/1990, rilasciata a Xxxxx xxxxx , per la "costruzione fabbricato per civile abitazione composto da P.T., 1° e 2°".
- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 89/1992** del 11/11/1992, in variante alla C.E. 96/1990, rilasciata a Xxxxx xxxxx , per la "variante alla Concess. Edilizia n. 96/90 fabbricato per civile abitazione composto da piano cantinato - p.t. 1°, 2° piano sottotetto a falde inclinate".
- **Certificato di Abitabilità n° 02/93 del 15/03/1993**, rilasciata a Xxxxx xxxxx e C., per lo stabile di via Cimarosa e composto da un vano cantinato (bene oggetto di pignoramento che fa parte del lotto in esame) più altri piani e locali.

7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità urbanistico edilizia

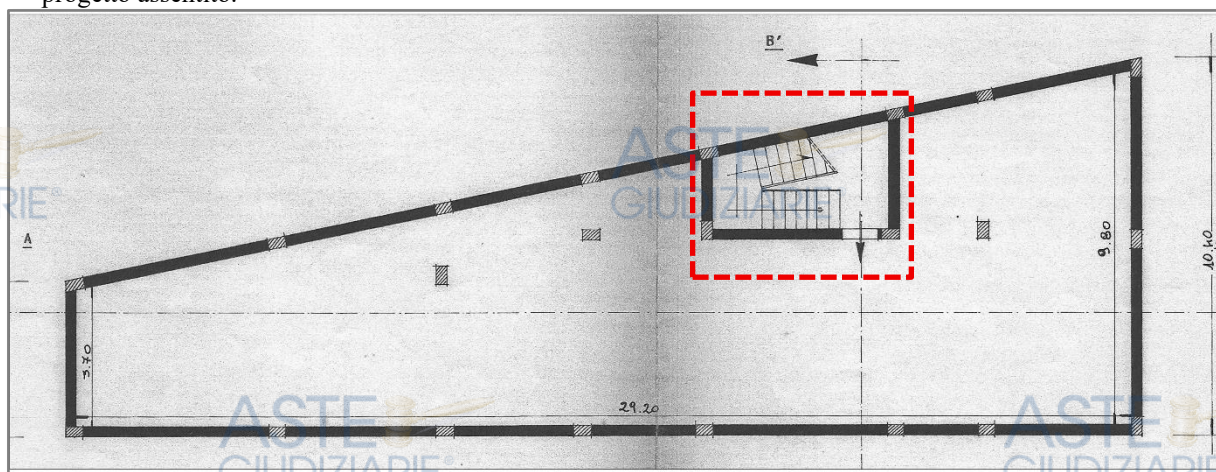
Lo scrivente, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, ha provveduto ad acquisire e analizzare la documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Canicatti.

In risposta a formale richiesta inviata agli uffici comunali, l'Ufficio Tecnico del Comune ha trasmesso la documentazione disponibile, tra cui la Concessione Edilizia in variante n. 86/1992, completa degli elaborati grafici allegati. Tra questi, ai fini della presente valutazione, si segnala in particolare la tavola denominata "Stralcio di P.R.G. - Piante - Computo Volumetrico", nella quale è rappresentata la pianta del piano cantinato relativa al magazzino-deposito oggetto di indagine.

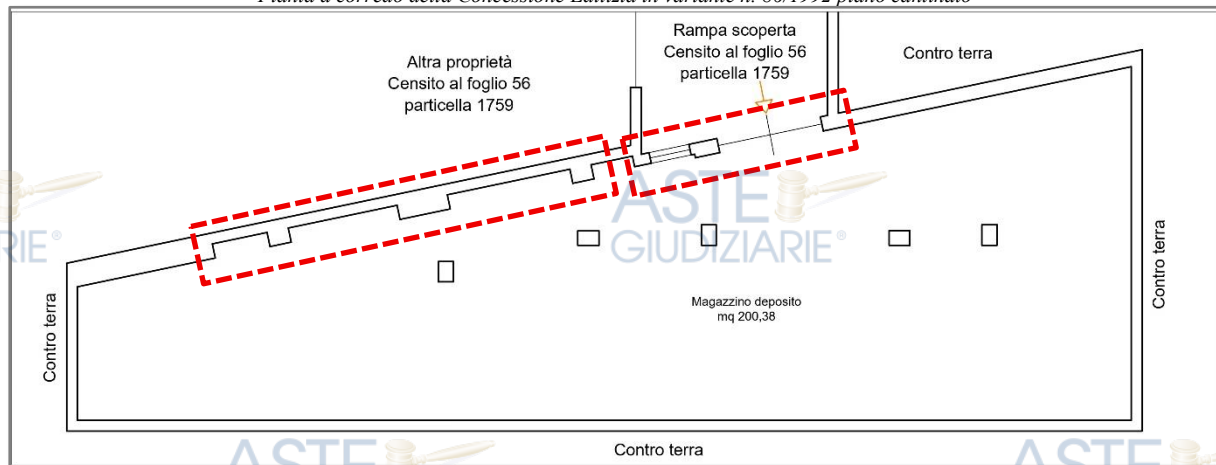
In data 03/07/2025, è stato effettuato un sopralluogo tecnico presso l'immobile, durante il quale lo scrivente ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti al Foglio 56 - Particella 1455 - Subalterno 2.

Successivamente al sopralluogo, è stata effettuata la comparazione tra lo stato dei luoghi attuale e la documentazione progettuale assentita. Da tale analisi sono emerse difformità urbanistico-edilizie rispetto al titolo abilitativo vigente, così come di seguito descritte:

1. La rappresentazione grafica del piano cantinato evidenzia un unico accesso previsto tramite il corpo scala condominiale. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stato constatato che tale corpo scala non è presente; l'accesso al deposito avviene, invece, attraverso una saracinesca posta sul lato nord, raggiungibile mediante una rampa scoperta che insiste su corte esterna di altro fabbricato (censito al Foglio 56 - Particella 1759 - Subalterno 1), con sbocco su via pubblica.
2. È stata rilevata la mancata realizzazione di una parte della tamponatura perimetrale, così come prevista nel progetto assentito.



Pianta a corredo della Concessione Edilizia in variante n. 86/1992 piano cantinato



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

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone

Alla luce delle difformità riscontrate, si evidenzia che l'unità immobiliare non risulta conforme alla Concessione Edilizia in variante n. 86/1992, attualmente agli atti del Comune di Canicatti.

Tuttavia, sulla base dell'analisi tecnica condotta e tenuto conto della natura delle opere realizzate, si ritiene che le difformità rilevate siano suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità.

In particolare, ai sensi della normativa urbanistica vigente nel Comune di Canicatti, e con riferimento alla L.R. Sicilia 10 agosto 2016, n. 16 (e successive modifiche e integrazioni), che recepisce le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico sull'Edilizia), le opere realizzate possono essere sanate attraverso la presentazione di una istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Accertamento di conformità in caso di assenza di titolo o totale difformità).

Spese per la regolarizzazione paria a € 2.500,00

Spese tecniche paria a € 3.000,00

Spese totali per la regolarizzazione pari a € 5.500,00

7.2 Conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale, il sottoscritto ha effettuato apposite ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento, ottenendo la documentazione planimetrica relativa all'unità immobiliare identificata come segue:

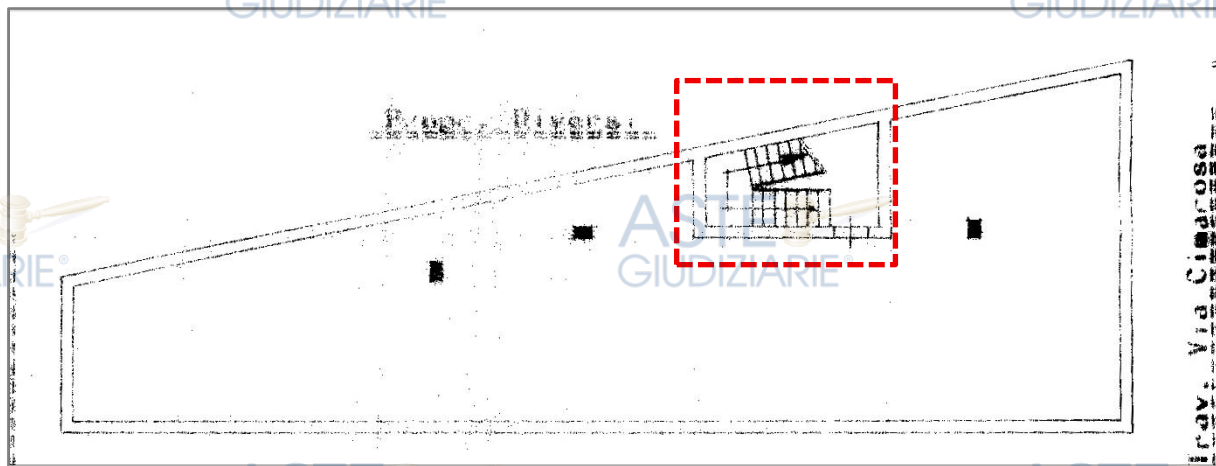
- Magazzino deposito censito al Foglio 56 – Particella 1455 – Subalterno 2

La planimetria catastale acquisita, aggiornata al 05/06/1992, risulta conforme alla Concessione Edilizia in variante n. 86/1992.

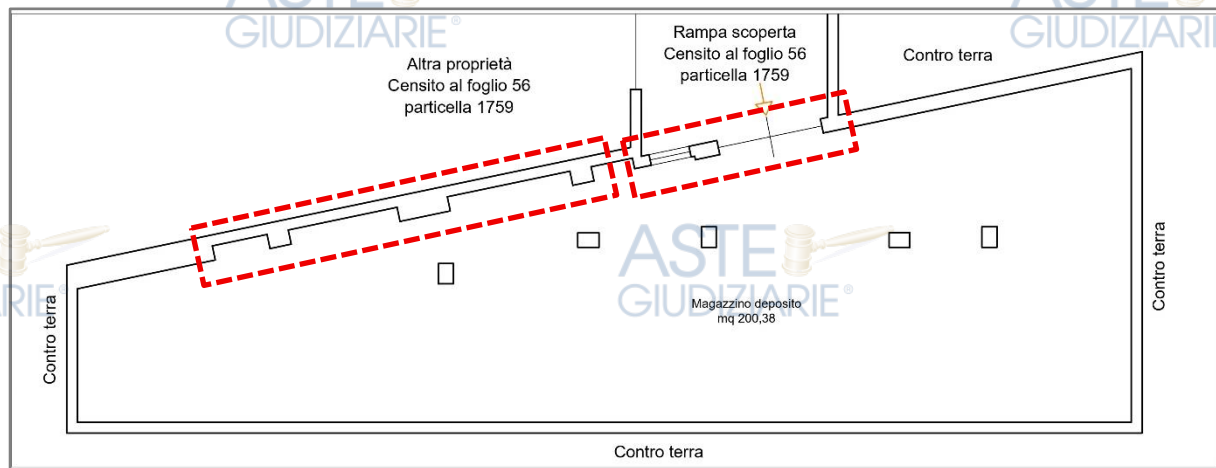
Tuttavia, dal confronto tra tale planimetria catastale e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo, sono emerse difformità planimetriche, le quali risultano coincidenti con le difformità urbanistico-edilizie già evidenziate al precedente paragrafo 6.1.

In particolare, si riportano di seguito gli elementi di difformità:

1. Assenza del corpo scala condominiale previsto in planimetria. L'accesso al locale avviene tramite saracinesca e rampa scoperta, come descritto in precedenza.
2. Mancata esecuzione di parte della tamponatura perimetrale, prevista nel progetto.



Planimetria catastale del 05/06/1992 piano seminterrato



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

Pertanto, l'unità immobiliare non risulta conforme alle planimetrie catastali.

Al fine di sanare la difformità e rendere conforme la rappresentazione grafica dell'immobile alla situazione reale, sarà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di apposita pratica DOCFA a cura di tecnico abilitato.

Spese tecniche per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 600,00

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Non ci sono spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Non ci sono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

9. STORIA DEL BENE:

9.1 Attuali proprietari

Proprietario dal 07/05/2002 ad oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXX XXXXXX nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita del Notaio Antonina Ferraro, repertorio 51661 del 07/05/2022, trascritto il 29/05/2002 ai nn. 9525/8448

9.2 Precedenti proprietari

Proprietario dal 19/03/1997 al 07/05/2002			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXXXX nato a Ravanusa (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/1

Note: Atto di compravendita a firma del Pubblico Ufficiale Nicolò Vitale del 25670 del 19/03/1997, trascritto in data 16/11/2005 ai nn. 30043/19725

9.3 Storia catastale

Dal 19/04/2023 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	1455	2	1	C/2	1	177 m2	Totale: 203 m ²	Euro 603,33	Variatione di toponomastica (n. 35280.1/2023)

Indirizzo: via Domenico Cimarosa n. 9, piano seminterrato

** 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 19/04/2023									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	1455	2	1	C/2	1	177 m2	Totale: 203 m ²	Euro 603,33	Variatione inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: via Domenico Cimarosa, piano seminterrato

** 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 01/01/1994 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	1455	2	1	C/2	1	177 m2	---	L. 1.168.200	Variatione del quadro tariffario

Indirizzo: via Cimarosa, piano seminterrato

Dal 05/06/1992 al 01/01/1994									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	1455	2	1	C/2	1	177 m2	---	L. 1.221.300	Costituzione

Indirizzo: via Cimarosa, piano seminterrato

10. DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A

Il cespite oggetto del presente Lotto è costituito da un Magazzino/Deposito sito nel Comune di Canicatti (AG), via Domenico Cimarosa n. 9. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è censita al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 1455, subalterno 2, ed è posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

Dal punto di vista planimetrico e catastale, l'immobile presenta una superficie utile pari a circa **200,64 mq** (duecento virgola sessantaquattro metri quadrati), con un'altezza interna di circa **3,20 metri lineari**.

L'immobile confina:

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone

- a est, sud e ovest con muri contro terra;
- a nord, in parte con un fabbricato distinto in Catasto con la particella 1759, in parte con una rampa di accesso scoperta (anch'essa facente parte della particella 1759) e, per la restante parte, ancora con muro contro terra.

Il magazzino deposito si presenta senza pavimentato, senza rifiniture per le pareti e soffitto, e dotato di un ingresso con saracinesca metallica nella rampa esterna scoperta facente parte dell'immobile censito al foglio 56, particella 1759. Non sono stati riscontrati segni evidenti di umidità, infiltrazioni o degrado strutturale.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Sup. netta mq
Magazzino/deposito	200,38
Sup. totale netta	200,38

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: Buone.

Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: Buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: Buone.

Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: Buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: cemento armato, coibentazione: inesistente, condizione: Buone.

Pavim. Interna: assente.

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 del magazzino deposito 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 simili;

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 simili (V_m)

Per la stima del valore unitario, è stata condotta un'indagine di mercato su compravendite recenti di immobili simili nella stessa zona in cui si trova il cespite oggetto di esecuzione.

Tra i dati considerati si segnala, in particolare:

- Immobile A: atto di compravendita rogato in data 29/10/2021 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 43375, trascritto in data 09/11/2021 ai nn. 19803/16973, avente ad oggetto un magazzino deposito in via Giuseppe Tomasi Di Lampedusa N.10 piano terra, censito in catasto al foglio 71 particella 432 sub 1 categoria C/2,

con una superficie commerciale complessiva di 56 mq, venduto al prezzo complessivo di € 30.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 536 /mq.

Immobile B: atto di compravendita rogato in data 12/04/2023 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 46303, trascritto in data 08/05/2023 ai nn. 8656/7476, avente ad oggetto un magazzino deposito in via Nola n.12-14, piano terra, censito in catasto al foglio 71 particella 296 sub 21 categoria C/2, con una superficie commerciale complessiva di 93 mq, venduto al prezzo complessivo di € 45.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 484 /mq.

Riferimento	Valore compravendita	Sup. commerciale	Prezzo unitario
Immobile A	€ 30.000	56	536 €/mq
Immobile B	€ 45.000	93	484 €/mq
Valore medio			509,8 €/mq

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 € 509 €/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;

Destinazione	Parametro UNI 10750	Valore potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Magazzino deposito	Sup. lorda	220,90	1	220,90
Totale S_m				220,90

Applicando tali criteri, la superficie commerciale (S_m) complessiva stimata risulta pari a **220,90 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.).

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

a) K_1 Coefficienti estrinsechi (caratteristiche di zona)								
posizionamento	zona centrale	1,01	semi centrale	1,00	periferica	0,98	degradato	0,97
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,05	medio	1,00	scaro	0,99
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97
attrattori			si	1,00	no	0,95		
(0,98 X 0,99 X 1,00 X 0,95) =						0,922		
b) K_2 Coefficienti intrinsechi (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)								
Livello			piano terra	1,03	seminterrato	0,97	interrato	0,90
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	0,98
qualità edilizia			signorile	1,30	civile	1,00	normale	0,97
manutenzione:	ottimo	1,05	buono	1,02	normale	1,00	scadente	0,95
servizi igienici:			presente	1,00	assente	0,98		
rifiniture	ottime	1,04	medie	1,02	normali	1,00	assente	0,94
(0,90 X 0,98 X 0,97 X 1,00 X 0,98 X 0,94) =						0,788		

$$K_i = K_1 \cdot K_2 = 0,922 \cdot 0,788 = \mathbf{0,726}$$

In virtù di tali elementi, si è attribuito un **coefficiente K_i pari a 0,726.**

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 del magazzino/deposito (V_{ap}) in esame è dato da:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m = 220,90 \text{ €/mq} \cdot 0,726 \cdot 509 \text{ mq} = \mathbf{81.630,06 \text{ €}}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K_1 e K_2

Immobilabile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Magazzino/deposito	81.630,06 €	81.630,06 €

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:

€ 8.163,01

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.100,00

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

€ 0,00

10.5 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:

€ 67.367,05

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 7

Allegato N. 3 – Rappresentazione cartografica

Ortofoto pag 12

Allegato N. 4 – Rilievo metrico

Rilievo metrico piano interrato pag 16

Allegato N. 5 – Documentazione catastale

Visura catastale storica pag 18

Estratto di mappa pag 21

Elaborato planimetrico catastale pag 22

Planimetria catastale pag 23

Allegato N. 6 – Documentazione Comune di Canicatti

Documentazione Comune di Canicatti pag 25

Allegato N. 7 – Titolo di proprietà

Titolo di proprietà pag 41

Allegati C

a. Atto di compravendita, Notaio Paolo Trento del 29/10/2021 rep 43375

b. Atto di compravendita, Notaio Paolo Trento del 12/04/2023 rep 46303