



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva
N.R.G.E. 10/2023+231/2024+60/2025

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone



Creditore procedente



XXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Contro



XXXX XXXXXXXX + XXXX XXXXXXXX

LOTTO 8

ELABORATO PERITALE

Cespite sito in Canicatti – via Carmelo Marchese Ragona n. 5
Appartamento censito al Catasto Fabbricato
al foglio 71 mappale 555 subalterno 8 piano secondo



L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



Sommario

1. Premessa.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
3. STATO DI POSSESSO.....	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	6
6. PRATICHE EDILIZIE.....	7
7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	7
7.1 Conformità urbanistico edilizia.....	7
7.2 Conformità catastale	8
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.....	9
10. DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A	9
11. CRITERIO DI STIMA.....	11
11.1 Determinazione del valore unitario di mercato di immobili simili (V_m).....	11
11.2 Calcolo della Superficie Commerciale (S_m)	11
11.3 Calcolo del Coefficiente di Merito (K_i).....	12
11.4 Valore più probabile di mercato.....	12

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/x2cz1np8aa47a1-1758073191.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.



2. PREMESSA

Prima di procedere all'esame puntuale dei singoli lotti, il sottoscritto **Arch. Scopelliti Nicolò Salvatore**, in qualità di esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Vitalba Pipitone, per il procedimento R.G. n. 10/2023 + 231/2024 + 60/2025, ritiene opportuno fornire una descrizione generale dell'immobile condominiale di cui il bene fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento.

Il compendio immobiliare si trova nel Comune di Canicattì, in via Carmelo Marchese Ragona, ed è costituito da un edificio condominiale articolato su quattro piani fuori terra, comprendente nove unità immobiliari, che di fatto risultano distribuite in sette unità abitative indipendenti. L'intero edificio rientra nell'ambito del pignoramento oggetto del presente incarico, suddiviso in vari lotti al fine di aumentare appetibilità commerciale.

Il corpo di fabbrica è delimitato sul lato est dalla pubblica via Carmelo Marchese Ragona, mentre sui restanti lati è circondato da una corte scoperta condominiale, censita al Subalterno 1. Durante i sopralluoghi, si è potuto constatare che la corte risulta in parte recintata, per una superficie stimata di circa 306 m², con doppio accesso carrabile tramite cancelli metallici (posti sul lato nord e sul lato ovest). La porzione restante della corte, pari a circa 95 m², risulta invece priva di recinzione.

L'accesso alla parte recintata della corte avviene tramite i due cancelli sopra menzionati oppure, potenzialmente, dalle unità immobiliari poste al piano terra. Tuttavia, si segnala che, al momento del sopralluogo, non risultava possibile l'accesso alla corte dal vano scala condominiale, il quale risultava intercluso rispetto allo spazio esterno comune.

Durante i due sopralluoghi effettuati nei giorni 03/07/2025 e 30/07/2025, è stata riscontrata, all'interno della corte condominiale recintata (lato ovest del fabbricato), la presenza di cumuli di rifiuti speciali, sia pericolosi che non pericolosi, quali: condizionatori, caldaie, fan coil ed altri componenti impiantistici in evidente stato di disuso e abbandono.

Dal punto di vista dei confini, la corte condominiale risulta delimitata:

- a nord da un terreno agricolo/non edificato identificato in Particella 1144;
- a est da altro terreno agricolo (Particella 20);
- a sud da un lotto di terreno libero.

L'accesso carrabile e pedonale al condominio avviene da via Carmelo Marchese Ragona, una strada senza uscita, la quale si innesta nella principale arteria cittadina via Alcide De Gasperi. Si precisa che la strada presenta tratti asfaltati dotati di marciapiede e illuminazione pubblica; tuttavia, il tratto di circa 15 metri antecedente il fabbricato, nonché tutto il tratto immediatamente antistante l'immobile, risulta privo sia di pavimentazione stradale che di marciapiedi, con evidente degrado del suolo pubblico.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e lo stato di finitura dell'edificio, si evidenzia che il fabbricato si presenta privo di rifiniture esterne, con tamponamenti murari lasciati a vista, senza intonaco o rivestimento. Le

parti comuni interne risultano in stato grezzo: non vi è alcuna pavimentazione, le pareti sono prive di intonaco, e l'impianto elettrico risulta assente o in fase di installazione.

All'interno dell'edificio è presente il vano ascensore, come riscontrato sia in loco sia sulla documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia, si precisa che lo stesso è privo di qualsiasi impianto o attrezzatura elettromeccanica, configurandosi come vano vuoto non funzionale.

Infine, si ritiene doveroso segnalare che, pur trattandosi di un fabbricato con struttura portante in cemento armato, durante i sopralluoghi il sottoscritto ha potuto osservare la presenza di lesioni verticali localizzate su alcuni tramezzi divisori interni, rilevate su più livelli dell'edificio. Tali fenomeni, pur non risultando immediatamente riconducibili a problematiche strutturali gravi, richiedono opportuni approfondimenti tecnici da parte di professionisti abilitati, al fine di accertarne l'origine, la natura e l'evoluzione nel medio-lungo periodo.



**Appartamento in Canicatti (Agrigento) via Carmelo Marchese Ragona n 5, piano secondo
Lotto 8**



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento situato in Canicatti via Carmelo Marchese Ragona n 5, censito al Catasto Fabbricati al foglio 71 mappale 555 subalterno 8, piano secondo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a sud, oltre che non il corpo scala, anche con il sub 7, facente parte del pignoramento e descritto in altro lotto, e per la restante parte risulta libero.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa **207,42 mq**, con altezza interna di ml 2,90.



Intestati da visura catastale	Codice fiscale	Proprietà
Xxxx xxxxxxxx nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/2
Xxxx xxxxxxxx nato a Canicatti (AG) il xx/xx/xx	XXXXXX	Proprietà 1/2

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
71	555	8		F/4				

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

residenziale a traffico locale con parcheggi (sufficiente),
asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare
(sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
residenziale
autobus (1)



4. STATO DI POSSESSO

Il cespite oggetto del lotto è utilizzato dal sig. XXXX XXXXXXXX .

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

1. Trascrizione:

Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/2009 ai nn. 21620/2739 a favore di XXXXX XXXX XXXXXXXXXX, con sede in Licata, contro XXXX XXXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx e XXXX XXXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx, sul bene facente parte del lotto e su altri beni

Importo ipoteca: € 1.000.000,00

Importo capitale: € 500.000,00

Ipoteca giudiziale iscritta l'8/05/2025 ai nn. 9091/451 a favore di XXXXX XXXX , con sede Catania, contro XXXX XXXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx e XXXX XXXXXXXX nato a Canicatti il xx/xx/xx, sul bene 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 XXXXX XXXX XXXXX XXXXXXX, con sede Palermo, contro XXXX XXXXXXXX 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. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXXXX XXXX XXXXX XXXXXXX, con sede Palermo, contro XXXX XXXXXXXX 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 XXXX , con sede Catania, contro XXXX XXXXXXXX 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 XXXXX XXXX XXXXX XXXXXXX, con sede Palermo, contro XXXX XXXXXXXX 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

6. 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.

7. 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 Carmelo Marchese Ragona, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **Concessione edilizia in sanatoria n 49/2018** del 25/05/2018, rilasciata a XXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXX, riferita alle unità immobiliari censiti al foglio 71 particella 555 sub 7 (categoria catastale F/4 piano secondo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza;
- **Concessione edilizia in sanatoria n 50/2018** del 25/05/2018, rilasciata a XXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXX, riferita alle unità immobiliari censiti al foglio 71 particella 555 sub 6 (categoria catastale F/4 piano Primo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza;
- **Concessione edilizia in sanatoria n 80/2018** del 12/08/2018, rilasciata a XXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXX, riferita alle unità immobiliari censiti al **foglio 71 particella 555 sub 8** (piano secondo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza;
- **Concessione edilizia in sanatoria n 81/2018** del 12/08/2018, rilasciata a XXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXX, riferita alle unità immobiliari censiti al foglio 71 particella 555 sub 2-3-10-11 (categoria catastale C/2 piano terra), sub 5 (categoria catastale A/2 piano quarto) e sub 9 (categoria catastale F/4 piano Terzo), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia

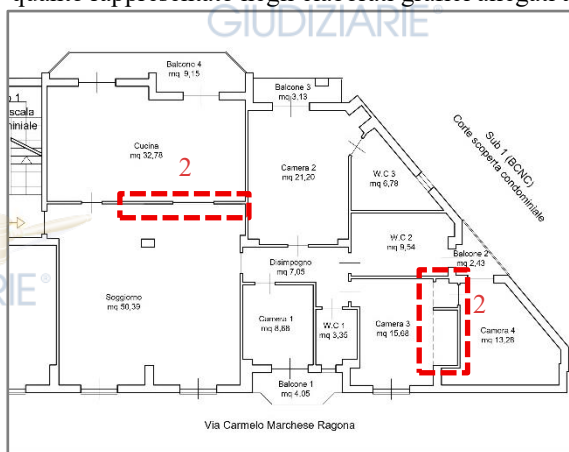
Lo scrivente, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, ha provveduto ad acquisire e analizzare la documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Canicatti.

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 sanatoria n 80/2018**, completa degli elaborati grafici allegati. Tra questi, ai fini della presente valutazione, si segnala in particolare la tavola denominata "Planimetrie - Pianta - Prospetti e Sezione", nella quale è rappresentata la pianta del piano secondo relativa all'appartamento oggetto di indagine.

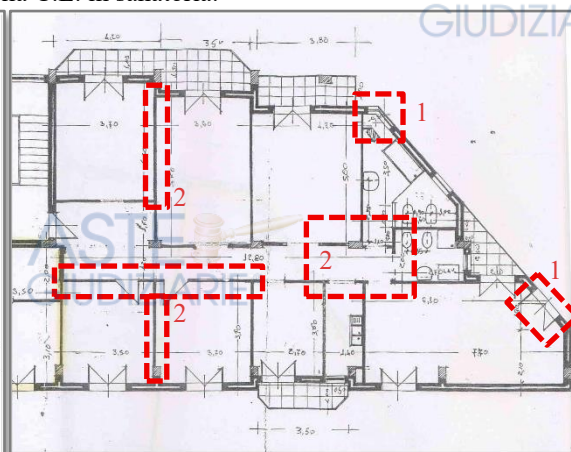
In data 30/07/2025, è stato effettuato un sopralluogo tecnico presso l'immobile, durante il quale lo scrivente ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti al Foglio 71 - Particella 555 - Subalterno 8 piano secondo.

Successivamente al sopralluogo, è stata effettuata una comparazione tra lo stato attuale dell'immobile e la situazione assentita dalla documentazione urbanistico-edilizia. Dall'analisi è emersa la presenza di alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, che si riportano di seguito in modo dettagliato:

1. **Modifica aperture esterne:** nella pianta allegata alla C.E. in sanatoria è rappresentato un appartamento presenta affacci sul lato nord, costituiti da finestre e porte-finestre prospicienti la corte condominiale. Tuttavia, in sede di sopralluogo si è riscontrato che alcune aperture risultano effettivamente presenti, mentre altre risultano chiuse mediante muratura.
2. **Diversa distribuzione interna:** la configurazione distributiva interna rilevata in loco non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria.



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



Pianta a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 80/2018 piano secondo

A seguito delle verifiche condotte, si evidenzia che l'immobile, allo stato attuale, **non risulta conforme** alla **Concessione Edilizia in sanatoria n. 80/2018**, attualmente presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì.

Con riferimento alla natura delle opere realizzate, si ritiene che le difformità riportate possano rientrare tra gli interventi sanabili, ai sensi della normativa vigente, mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Infine, si fornisce una stima delle spese presumibili necessarie per l'eventuale regolarizzazione delle difformità sanabili e per il ripristino delle porzioni non sanabili:

- Oneri e diritti comunali: € 1.516,00
- Spese tecniche (progettazione, asseverazioni, pratiche): € 1.500,00

Totale stimato per la regolarizzazione: € 3.016,00

8.2 Conformità catastale

Ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha eseguito specifiche ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento, acquisendo la relativa documentazione dell'unità immobiliare, identificata catastalmente come segue:

- **Unità in corso di definizione (categoria F/4)**, sito nel Comune di Canicattì, censito al Foglio 71 – Particella 555 – Subalterno 8

La categoria catastale F/4 identifica immobili non ancora ultimati, per i quali non è prevista la presentazione della planimetria catastale al momento della registrazione.

Tuttavia, dal sopralluogo effettuato il 30 luglio 2025, si è rilevato che l'immobile risulta completamente rifinito, con presenza di:

- Impianti sottotraccia completi (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento);
- Tre servizi igienici dotati di wc, lavabo, bidet e vasca/doccia;
- Pavimentazioni, infissi interni ed esterni, intonaci e finiture completate.

Pertanto, si attesta la non conformità catastale dell'unità immobiliare, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla categoria attualmente censita.

Per procedere alla regolarizzazione catastale, sarà necessario, solo dopo l'avvenuta regolarizzazione edilizia, presentare apposita pratica DOCFA, finalizzata al cambio di destinazione da "unità in corso di definizione" a "unità finita", a cura di tecnico abilitato.

Il costo stimato per la redazione e presentazione della pratica catastale è pari a: € 600,00

9. 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 insolte alla data della perizia: € 0,00

10. STORIA DEL BENE:

10.1 Attuali proprietari

Proprietari dal 07/08/2009			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxx xxxxxxx nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2
2	Xxxx xxxxxxx nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2

Note: A Xxxx xxxxxxx è pervenuta, in regime di separazione dei beni, per atto compravendita a firma del Notaio Paolo Trento in data 07/08/2009 con repertorio n 26009 e trascritto il 28/08/2009 ai nn. 21619/17195;

10.2 Precedenti proprietari

Proprietario dal 03/12/2008 al 07/08/2009			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxx xxxxxxx nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	XXXXX	Proprietà 1/2
2	Xxxxxx nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	xxxxx	Proprietà 1/2

Note: A Xxxx xxxxxxx è pervenuta per Decreto di Trasferimento immobili del 03/12/2008 con repertorio 512, emesso dal Tribunale di Agrigento, trascritto il 17/12/2008 ai nn. 34416/24167;

Proprietario dal 03/01/1975 al 03/12/2008			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxxxx nato a Canicattì (AG) il xx/xx/xx	xxxxx	Proprietà 1/2

Note: A atto compravendita del lotto di terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato, a firma del Notaio Gaspare Lipari in data 03/01/1985 con repertorio n 17379 e trascritto il 28/01/1975 ai nn. 1661/1594;

10.3 Storia catastale

Dal 27/11/2012 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	8		F/4					Verifica stato attuale U.I n 33447.1/2012
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano secondo									
Dal 26/03/2009 al 27/11/2012									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	8		F/4					Verifica stato attuale U.I n 3444.1/2009
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano secondo									
Da impianto meccanografico al 26/03/2009									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
71	555	8							Impianto meccanografico
Indirizzo: contrada Rovitelli – Piano secondo									

11. DESCRIZIONE DEL CESPITE AL PUNTO A

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Canicattì, in via Carmelo Marchese Ragona n 5, censito al Catasto Fabbricati al foglio 71 mappale 555 subalterno 8, ubicato al secondo di un edificio non dotato di ascensore.

L'appartamento è situato nella zona sud-est dell'abitato di Canicattì, in un contesto misto tra destinazione residenziale terreni agricoli e lotti non edificati.

L'unità immobiliare si presenta completamente rifinita ed è dotata di tripla esposizione, con affacci su tre 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:

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

La superficie lorda complessiva dell'unità, comprensiva dei balconi, è pari a circa **207,42** mq, con un'altezza interna netta dei vani pari a 2,90 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 in legno;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni in alluminio con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in materiale plastico in pessime condizioni;
- Pareti e soffitti intonacati;
- Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato;

Per quanto riguarda i servizi igienici:

- Il bagno (W.C.1) è dotato di sanitari in ceramica ed 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.
- Il terzo bagno (W.C.3), incamera è anch'esso dotato di sanitari in ceramica e di piatto doccia.

All'interno dell'appartamento sono installati terminali di emissione del calore (radiatori) in alluminio, ma non vi era traccia della caldaia.

Nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è stato rilevato che l'appartamento oggetto di perizia presenta infiltrazioni d'acqua localizzate nelle stanze identificate, sulla base della planimetria di rilievo allegata, come Camera 3 e Camera 4. Tali infiltrazioni risultano provenienti presumibilmente dal terrazzo sovrastante, da cui l'acqua meteorica penetra attraverso la struttura fino a raggiungere il soffitto dei suddetti ambienti.

L'azione prolungata dell'umidità ha provocato un progressivo degrado delle superfici intonacate, con manifestazioni evidenti quali il distacco e la caduta di porzioni di intonaco (calcinacci).

Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Superrficie netta mq
Appartamento piano secondo	Cucina	32,78
	Soggiorno	50,39
	Disimpegno	7,05
	Camera 1	8,68
	Camera 2	21,20
	Camera 3	15,68
	Camera 4	13,28
	W.C. 1	3,35
	W.C. 2	9,54
	W.C. 3	6,78
	Balcone 1	4,05
	Balcone 2	2,43
	Balcone 3	3,13
	Balcone 4	9,15
	Sup. totale netta	

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: sufficiente.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: presenta dissesti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: presenta dissesti.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: blocchi cemento, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.
Pavim. Interna: gres.
Porta di ingresso: tipologia: porta, materiale: legno, condizioni: sufficiente.

Impianti:

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare considerando anche che in fase di sopralluogo non vi era energia elettrica all'interno dell'unità immobiliare,



12. 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 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.

12.1 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, con particolare attenzione al condominio stesso in cui si trovano i cespiti oggetto di esecuzione.

Tra i dati considerati si segnala, in particolare:

- Immobile A. Atto di compravendita rogato in data 13/12/2024 dal Notaio Paolo Trento, repertorio n. 49447, avente ad oggetto un appartamento sito a Canicatti in via Via Angelo Garlisi, posto a piano terzo, e censito in catasto al foglio 69 particella 986 sub 19, per una superficie commerciale complessiva di 159 mq, venduti al prezzo complessivo di € 120.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 755 €/mq.
- Immobile B. Atto di compravendita rogato in data 25/03/2025 dal Notaio Calogera Gagliano, repertorio n. 22051, avente ad oggetto un appartamento sito a Canicatti in via Via Angelo Garlisi, posto a piano primo, e censito in catasto al foglio 69 particella 986 sub 15, per una superficie commerciale complessiva di 159 mq, venduti al prezzo complessivo di € 125.000,00, pari ad un valore unitario di circa € 786 €/mq.

A questa analisi diretta, è stata affiancata un'indagine indiretta basata sui dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che per la zona D1 del Comune di Canicatti, riporta, per le abitazioni civili, un intervallo di valori compresi tra € 600/mq e € 800/mq.

Riferimento	Malore minimo	Malore massimo	Prezzo unitario
Immobile A	//	//	755 €/mq
Immobile B	//	//	786 €/mq
OMI	€ 600	800	700 €/mq
Valore medio			747,0 €/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 € 747,00/mq.

12.2 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	
Appartamento	Appartamento	Sup. lorda	188,70	1	188,70
	Balcone 1	Sup. lorda	4,05	0,25	1,01
	Balcone 2	Sup. lorda	2,43	0,25	0,61
	Balcone 3	Sup. lorda	3,13	0,25	0,78
	Balcone 4	Sup. lorda	9,15	0,25	2,29
Totale S_m				193,39	

Applicando tali criteri, la superficie commerciale (S_m) complessiva stimata risulta pari a **193,39 mq.**

12.3 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	0,98
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,05	medio	1,00	scarso	0,98
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97
attrattori			si	1,00	no	0,98		
(0,98 X 0,98 X 1,00 X 0,98) = 0,941								
b) K ₂ Coefficienti intrinseci (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)								
qualità rifiniture condominiale			buone	1,05	normale	1,00	scarse	0,85
vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,05	da 5 a 10 anni	1,03	da 10 a 20 anni	1,00	da 20 a 40 anni	0,98
tipologia			plurifamiliare	1,00	casa a schiera	1,02	casa singola	1,04
qualità edilizia			signorile	1,03	civile	1,00	normale	0,97
piano:	superiore con ascensore	1,03	assente 1° piano	1,00	assente 2° piano	0,97	assente 3° piano	0,96
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	1,02	due	1,00	uno	0,98		
veduta esterna:	panoramico	1,04	triplo	1,02	strada pubblica	1,00	cortile interno	0,95
(0,85 X 0,98 X 1,00 X 0,97 X 0,97 X 0,98 X 1,00 X 0,95 X 1,02 X 1,02) = 0,759								

$$K_i = K_1 \cdot K_2 = 0,941 \cdot 0,759 = \mathbf{0,715}$$

In virtù di tali elementi, si è attribuito un coefficiente K_i pari a **0,715**.

12.4 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:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m = 193,39 \text{ €/mq} \cdot 0,715 \cdot 747 \text{ mq} = 103.290,57 \text{ €}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K_1 e K_2

Immobilie	Valore intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento	103.290,57 €	103.290,57 €

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:

€ 10.329,06

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.616,00

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

€ 0,00

11.5

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:

€ 89.345,51

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 8
Allegato N. 3 – Rappresentazione cartografica	
Ortofoto	pag 16
Allegato N. 4 – Rilievo metrico	
Rilievo metrico piano interrato	pag 20
Allegato N. 5 – Documentazione catastale	
Visura catastale storica	pag 22
Estratto di mappa	pag 25
Elaborato planimetrico catastale	pag 26
Allegato N. 6 – Documentazione Comune di Canicatti	
Documentazione Comune di Canicatti	pag 28
Allegato N. 7 – Titolo di proprietà	
Titoli di proprietà	pag 35

Allegati B

- Atto di compravendita, Notaio Paolo Trento del 13/12/2024 rep 49447
- Atto di compravendita, Notaio Calogera Gagliano del 25/03/2025 rep 22051