

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Intervenuti

N. Gen. Rep. **160/2018** R.G. Es

Giudice **Dr.ssa Domenica SPANO'**

Fabbricato sito in Canicatti tra le vie Piemonte e Caltanissetta costituito da un magazzino a piano terra, un appartamento a piano primo, due appartamenti a piano secondo, un sottotetto non abitabile a piano terzo e due aree adibite a parcheggio al piano seminterrato

Lotto N. 7

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicatti (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*

Immobile in Canicattì tra le vie Piemonte e Caltanissetta

Lotto n.7

F. 69 part.1599 sub 7 magazzino a piano terra Via Piemonte nn. 8/b-8/c

F. 69 part.1599 sub 9 appartamento a piano primo Via Piemonte n. 8/a

F. 69 part.1599 sub 10 appartamento a piano secondo Via Piemonte n. 8/a

F. 69 part.1599 sub 11 appartamento a piano secondo Via Piemonte n. 8/a

F. 69 part.1599 sub 13 sottotetto non abitabile a piano terzo Via Piemonte n 8/a

F. 69 part.1599 sub 3 e 5 aree a parcheggio a piano cantinato Via Caltanissetta snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di parte di un fabbricato sito in Canicattì tra le vie Piemonte e Caltanissetta, costituito da un magazzino al piano terra, un appartamento a piano primo, due appartamenti a piano secondo, un sottotetto non abitabile a piano terzo e due aree destinate a parcheggio al piano seminterrato.

Il fabbricato confina a Nord-Ovest con altro fabbricato, a Nord-Est con la via Piemonte, a Sud-Est con altro fabbricato ed a Sud-Ovest con la via Caltanissetta.

L'immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Canicattì:

A1) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 7**, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 132 mq, superf. catast. mq 145 Rendita € 524,93, via Piemonte sn. piano terra con dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.1).

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A2) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 9**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 1 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.2).

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A3) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 10**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 2 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.3).

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A4) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 11**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 2 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.4).

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A5) - al foglio n. **69 part. 1599 sub 13**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 3 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.5).

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A6) - al foglio n. **69 part. 1599 sub 3**, Categoria F/3, via Caltanissetta sn. piano T con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.6).

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A7) - al foglio n. **69 part. 1599 sub 5**, Categoria F/3, via Caltanissetta sn. piano T con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.7).

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

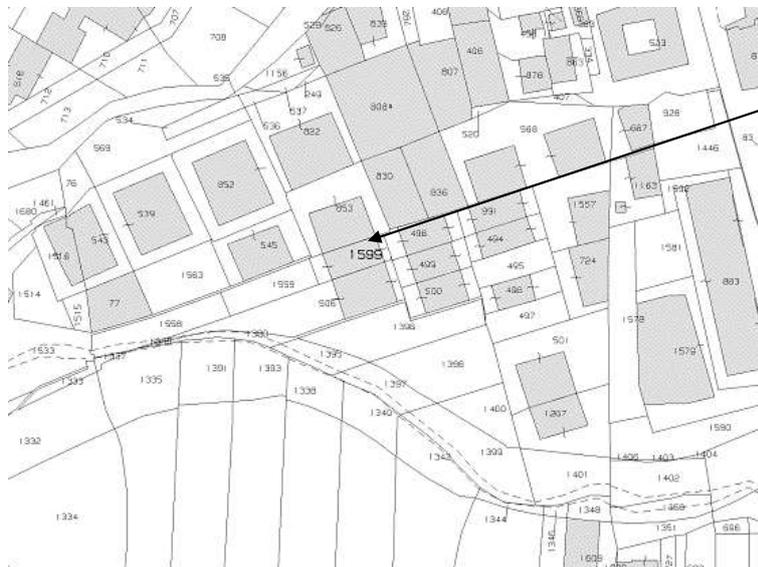
SI RILEVA, INOLTRE CHE NEL PIGNORAMENTO SONO INDICATI ANCHE IL **SUB 2** ED IL **SUB 8** NON APPARTENENTI ALLA DITTA ESECUTATA (V. Atto del 17/12/2012 in notaio Pecoraro e visure catastali in all. 8 -9-10).

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 11) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 12) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mapa catastale

- **A)** Il fabbricato in oggetto, costituito da diverse unità immobiliari, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre sottotetto e seminterrato. E' ubicato nel Comune di Canicatti tra la via Piemonte (v.foto n. 1 e 2) e la via Caltanissetta (v.foto nn. 3 e 4) in una zona centrale della città con edilizia a destinazione prevalentemente residenziale. Nelle immediate vicinanze sono presenti sia attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio sia ogni tipo di servizi.

Il fabbricato realizzato a seguito di Concessione Edilizia del 2012 con struttura intelaiata in c.a. è ancora in corso di completamento; esternamente è rifinito con intonaco civile mentre internamente risulta prevalentemente allo stato grezzo.



Foto n.1 Via Piemonte



Foto n.2 via Piemonte



Foto n.3 Via Caltanissetta



Foto n.4 via Caltanissetta

In relazione agli immobili di cui al pignoramento ed oggetto del presente lotto, il **sub 7** è un locale al **piano terra** allo stato grezzo con accesso dalla via Piemonte n. 8/b e 8/c, il **sub 9** è un appartamento al **piano primo** rifinito con accesso dalla via Piemonte n. 8/a, i **sub 10** ed **sub 11** sono due appartamenti al **piano secondo** allo stato grezzo con accesso dalla via Piemonte n. 8/a, il **sub 13** è un locale sottotetto non abitabile al **piano terzo** allo stato grezzo con accesso dalla via Piemonte n. 8/a il **sub 3** ed il **sub 5** sono aree destinate a parcheggio poste al **piano seminterrato** con accesso dalla via Caltanissetta s.n.c

A1) Magazzino al piano terra censito al foglio n. 69 part. 1599 sub 7

Il locale è ubicato al piano terra del fabbricato in questione ed ha accesso da aperture site sulla via Piemonte ai civici nn. 8/b ed 8/c (v.foto n.5-6).



Foto n.5



Foto n.6

E'costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 9,05 e lungo ml 17,95 all'interno del quale è allocata, con accesso dall'esterno la sagoma dell'androne e del vano scala del fabbricato. Si trova, in atto, allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitti privi di intonaci (v. foto nn 7-8).



Foto n.7



Foto n.8

Gli infissi esterni prospicienti le vie Piemonte e Caltanissetta sono metallici (v.foto n.9-10). Il magazzino, realizzato strutturalmente in c.a con travi interne nello spessore del solaio (v. foto n. 11), è dotato di impianto elettrico parzialmente completo (presenza di tubi sottotraccia).



Foto n.9



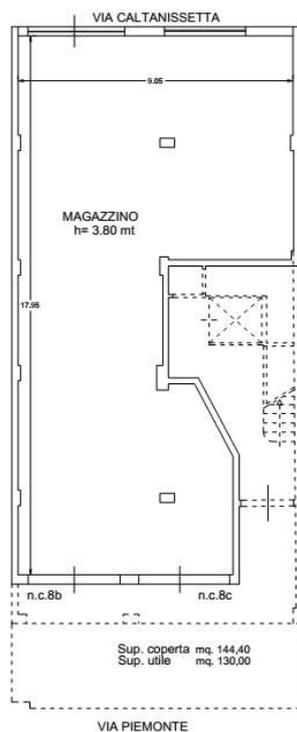
Foto n.10



Foto n.11

La superficie utile netta è pari a mq 130,00 e l'altezza netta è pari a ml 3,80. La superficie coperta lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 144,40**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 13.

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO TERRA
(PART.1599 SUB 7)



CARATTERISTICHE IMMOBILI

MAGAZZINO PART.1599 SUB 7

Fondazioni: tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

Strutture Verticali materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare

Solai: tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni buone

Scale: ---

Infissi esterni: tipologia: saracinesca materiale: ferro - condizioni: buone.
Infissi interni: -----

Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile , condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: cemento tipo massetto condizioni: sufficienti. -.

Pareti interne: rivestimento: -----

Impianti: parziale elettrico - Conformità: ---

Caratteristiche Della zona : Centrale, qualificata con edilizia varia.

Servizi zona: Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

A2) Appartamento al piano primo censito al foglio n. 69 part. 1599 sub 9

- A2) L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato (v. foto n.12) ed ha accesso dal portone al civico n. 8/A della via Piemonte (v.foto n.13).



Foto n.12



Foto n.13

Dal vano scala (v. foto n.14), a sinistra salendo le scale (foto n.15), si raggiunge al piano primo la porta di ingresso dell'appartamento. (v. foto n.16)



Foto n. 14



Foto n.15



Foto n. 16

E' costituito da un vano ingresso (v.foto n.17), una cucina soggiorno (v.foto n.18), due vani letto (v. foto nn. 19 e 20), disimpegno (v.foto n.21), bagno, lavanderia e due ripostigli. L'appartamento risulta ben rifinito con pavimento in gres e pareti e soffitti gessati e tinteggiati. Sulla via Piemonte prospetta un balcone rifinito con pavimento in gres e ringhiera in ferro (v. foto n.22)

Gi infissi esterni sono in alluminio preverniciato e doppio vetro protetti da avvolgibili in pvc coibentato, mentre quelli interni sono in legno di buona fattura.



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22

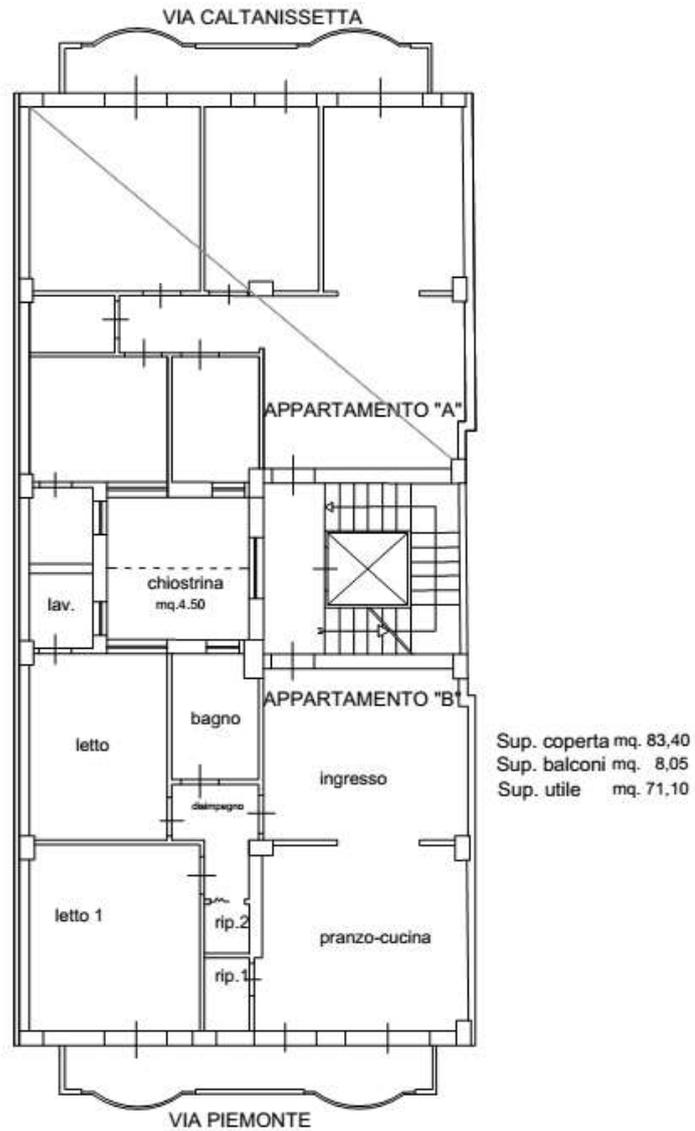
L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono di nuova realizzazione.

La superficie utile netta è pari a mq 71,10 e l'altezza netta è pari a ml 2,80. La superficie coperta è di mq 83,40 e la superficie dei balconi è di mq 8,05.

La superficie lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 87,17**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 14.

Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita al **sub 9**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbicati Regione Sicilia in data 08/03/2024, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica C . (v.All. 14 bis)

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO PRIMO
(PART.1599 SUB 9)



CARATTERISTICHE IMMOBILE

APPARTAMENTO PART.1599 SUB 9

- Fondazioni:* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture Verticali* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai:* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:* tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni buone
- Scale:* tipologia: a tre rampe. Rivestimento: marmo granito – ringhiera in legno (precaria)
- Ascensore* predisposizione vano -
- Infissi esterni:* tipologia: a battente materiale: alluminio preverniciato - condizioni: buone. – avvolgibili in pvc coibentato
- Infissi interni:* tipologia: a battente – materiale: legno – condizione: buone
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile , condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: gres ceramico condizioni: buone. –.
- Pareti interne:* rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura.
- Impianti:* Elettrico, idrico - Conformità: --- Riscaldamento: radiatori in alluminio Caldaia: gas metano
- Caratteristiche Della zona :* Centrale, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

A3) Appartamento al piano secondo censito al foglio n. 69 part. 1599 sub 10

- **A3)** L'appartamento è ubicato al piano secondo del fabbricato (v. foto n.24) ed ha accesso dal portone al civico n. 8/A della via Piemonte (v.foto n.13).



Foto n.23



Foto n.13

Dal vano scala (v. foto n.14), a destra salendo le scale (foto n.15), si raggiunge al piano secondo la porta di ingresso dell'appartamento. (v. foto n.25)



Foto n. 14



Foto n.15



Foto n. 24

L'appartamento si trova, in atto, allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento e pareti esterne, tramezzi interni e soffitti privi di intonaci (v. foto nn 26-27-28).
E' costituito da vani da adibire a cucina-soggiorno, due camere da letto, stileria, bagno, lavanderia, ripostiglio e disimpegno.



Foto n. 25



Foto n.26



Foto n.27

Gli infissi esterni prospicienti la via Caltanissetta sono in alluminio preverniciato protetti da avvolgibili in pvc coibentato, mentre gli infissi interni sono dotati soltanto di controtelai.

L'impianto elettrico è realizzato parzialmente (tracce e tubi) così come l'impianto idrico.

La superficie utile netta è pari a mq 70,50 e l'altezza netta è pari a ml 2,90. La superficie coperta è di mq 82,00 e la superficie dei balconi è di mq 8,05.

La superficie lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 84,42**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 15.

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO SECONDO
(PART.1599)



Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

CARATTERISTICHE IMMOBILE

APPARTAMENTO PART.1599 SUB 10

- Fondazioni:* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture Verticali* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai:* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:* tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni buone
- Scale:* tipologia: a tre rampe. Rivestimento: marmo granito – ringhiera in legno (precaria)
- Ascensore* predisposizione vano -
- Infissi esterni:* tipologia: a battente materiale: alluminio preverniciato - condizioni: buone. – avvolgibili in pvc coibentato
- Infissi interni:* controtelai in legno e cassonetti per scorrevoli
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile , condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento tipo massetto condizioni: sufficienti. –.
- Pareti interne:* rivestimento: ----
- Impianti:* parziale elettrico --- parziale idrico - Conformità: ---
- Caratteristiche Della zona :* Centrale, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

A4) Appartamento al piano secondo censito al foglio n. 69 part. 1599 sub 11

- **A4)** L'appartamento è ubicato al piano secondo del fabbricato (v. foto n.12) ed ha accesso dal portone al civico n. 8/A della via Piemonte (v.foto n.13).



Foto n.12



Foto n.13

Dal vano scala (v. foto n.14), a destra salendo le scale (foto n.15), si raggiunge al piano secondo la porta di ingresso dell'appartamento. (v. foto n.28)



Foto n. 14



Foto n.15



Foto n. 28

L'appartamento si trova, in atto, allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento e pareti esterne, tramezzi interni e soffitti privi diintonaci (v. foto nn 29-30-31).

E' costituito da vani da adibire a cucina-soggiorno, due camere da letto, stieria, bagno lavanderia, ripostiglio e disimpegno.



Foto n. 29



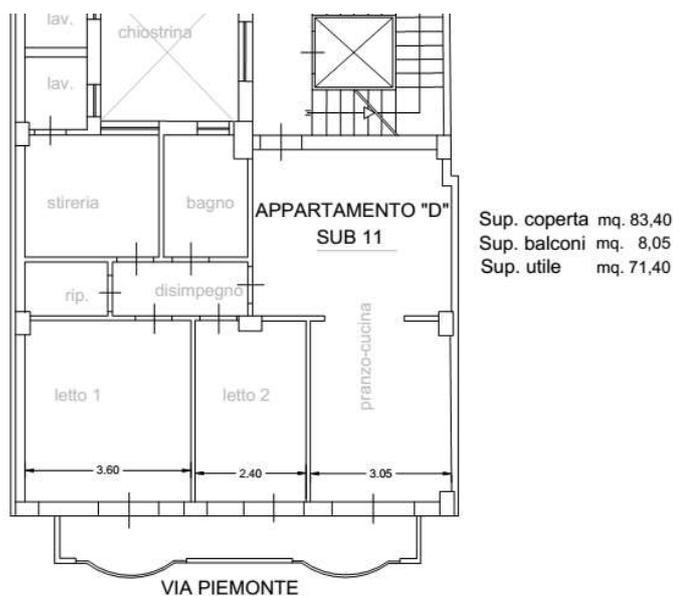
Foto n.30



Foto n.31

Gli infissi esterni prospicienti la via Piemonte sono in alluminio preverniciato protetti da avvolgibili in pvc coibentato, mentre gli infissi interni sono dotati soltanto di controtelai.
 L'impianto elettrico è realizzato parzialmente (tracce e tubi) così come l'impianto idrico.
 La superficie utile netta è pari a mq 71,40 e l'altezza netta è pari a ml 2,90. La superficie coperta è di mq 83,40 e la superficie dei balconi è di mq 8,05.
 La superficie lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 85,82**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 16.

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO SECONDO
 (PART.1599)



Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
 Perito: Ing. Saverio MONCADO

CARATTERISTICHE IMMOBILE

APPARTAMENTO PART.1599 SUB 11

- Fondazioni:* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture Verticali* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai:* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:* tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni buone
- Scale:* tipologia: a tre rampe. Rivestimento: marmo granito – ringhiera in legno (precaria)
- Ascensore* predisposizione vano -
-
- Infissi esterni:* tipologia: a battente materiale: alluminio preverniciato - condizioni: buone. – avvolgibili in pvc coibentato
- Infissi interni:* controtelai in legno e cassonetti per scorrevoli
-
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile , condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento tipo massetto condizioni: sufficienti. –.
- Pareti interne:* rivestimento: -----
- Impianti:* parziale elettrico --- parziale idrico - Conformità: ---
-
- Caratteristiche Della zona :* Centrale, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

A5) Sottotetto non abitabile al piano terzo censito al foglio n. 69 part. 1599 sub 13

- **A5)** Il locale sottotetto è ubicato al piano terzo del fabbricato (v. foto n.12) ed ha accesso dal portone al civico n. 8/A della via Piemonte (v.foto n.13).



Foto n.12



Foto n.13

Dal vano scala (v. foto n.14), a destra salendo le scale (foto n.15), si raggiunge al piano terzo la porta di ingresso del locale. (v. foto n.32)



Foto n. 14



Foto n.15



Foto n. 32

Il locale è costituito da un vano unico destinato, in atto e come da C.E., a sottotetto non abitabile; si trova, allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento e pareti esterne e soffitti privi di intonaci (v. foto nn 33-34-35).



Foto n. 33



Foto n.34



Foto n. 35

Il locale con copertura, quasi interamente piana, a meno di tre abbaini prospicienti la via Piemonte, presenta esternamente falde con pacchetto coibente e tegole (v. foto n. 36) e balcone pavimentato (v. foto n. 37). La parte piana presenta nell'intradosso un ulteriore sottotetto accessibile dall'interno a mezzo botola praticata sul solaio (v. foto n.38).



Foto n. 36



Foto n.37



Foto n. 38

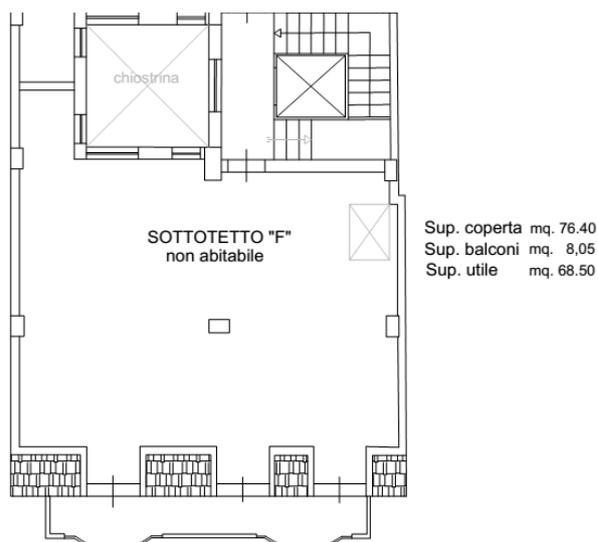
Gli infissi esterni prospicienti la via Piemonte sono in alluminio preverniciato protetti da avvolgibili in pvc coibentato.

L'impianto elettrico è realizzato parzialmente (tracce e tubi) così come l'impianto idrico.

La superficie utile netta è pari a mq 68,50 e l'altezza netta è pari a ml 3,00. La superficie coperta è di mq 76,40 e la superficie dei balconi è di mq 8,05.

La superficie lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 59,11**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 17.

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO TERZO
(PART.1599 SUB 13)



CARATTERISTICHE IMMOBILE

SOTTOTETTO NON ABITABILE PART.1599 SUB 13

- Fondazioni:* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture Verticali* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai:* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:* tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni buone
- Scale:* tipologia: a tre rampe. Rivestimento: marmo granito – ringhiera in legno (precaria)
- Ascensore* predisposizione vano -
- Infissi esterni:* tipologia: a battente materiale: alluminio preverniciato - condizioni: buone. – avvolgibili in pvc coibentato
- Infissi interni:* -----
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile , condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento tipo massetto condizioni: sufficienti. –.
- Paretti interne:* rivestimento: -----
- Impianti:* parziale elettrico - Conformità: ---
- Caratteristiche Della zona :* Centrale, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

A6-A7) Area destinata a parcheggio al piano cantinato censito al foglio n. 69 part. 1599 sub 3 e 5

I due subalterni **3** e **5** della particella **1599** rappresentano due aree destinate a parcheggio, materialmente non delimitate site al piano seminterrato del fabbricato in questione.

Vi si accede dalla via Caltanissetta, strada in atto sterrata, da apertura protetta da saracinesca metallica (v. foto n. 39) dalla quale si accede alla corsia di passaggio alle aree parcheggio censita in catasto al sub 1 (bene comune non censibile v. foto n. 40).



Foto n.39



Foto n.40

L'area individuata al **sub 3** è posta entrando a sinistra di seguito all'area censita al sub 2 di proprietà Carlino Vincenzo. Ha forma rettangolare e non risulta materialmente delimitata (v. foto n. 41).

L'area individuata al **sub 5** è posta nella parte terminale del locale, ha forma rettangolare e non risulta materialmente delimitata (v. foto n. 42).



Foto n.41

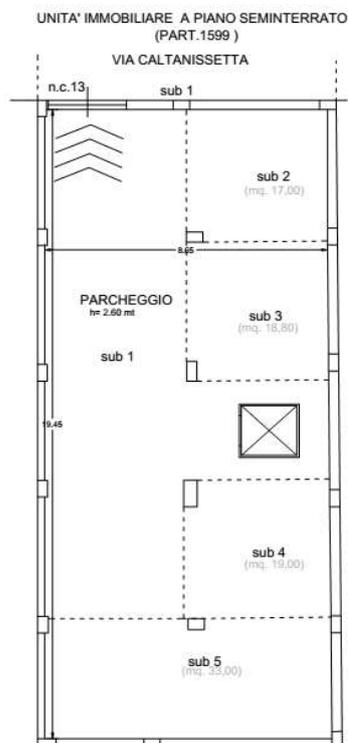


Foto n.42

I due parcheggi si trovano allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento e pareti esterne e soffitti privi di intonaci. E' presente impianto elettrico a tubi esterni.

La superficie del **sub 3** è pari a **mq 18,80**, la superficie del **sub 5** è di **mq 33,00** mentre l'altezza interna è di ml 2,60.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 18.



CARATTERISTICHE IMMOBILE

AREE A PARCHEGGIO A PIANO CANTINATO PART.1599 SUB 3 E SUB 5

- Fondazioni:* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture Verticali* materiale: in opera in c.a., condizioni buone
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai:* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:* tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni buone
- Scale:* -----
- Ascensore* predisposizione vano -
- Infissi esterni:* tipologia: a battente materiale: ferro - condizioni: medie.
- Infissi interni:* -----
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento tipo massetto condizioni: sufficienti. -.
- Paretti interne:* rivestimento: -----
- Impianti:* parziale elettrico a tubi esterni - Conformità: ---
- Caratteristiche Della zona :* Centrale, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

A1) - al foglio n. **69 part. 1599 sub 7**, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 132 mq, superf. catast. mq 145 Rendita € 524,93, via Piemonte sn. piano terra con dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.1). In precedenza l'immobile costituito in data 14/02/2014 con pratica n. AG0024784 ha subito in data 16/12/2014 variazione nel classamento pratica n. AG0218410 in atti dal 16/12/2014 (n. 97732.1/2014). La particella **1599** (v. visura catastale in all. 19) deriva dalla soppressione della particella **1560** (v. visura storica in all 20) giusta presentazione di tipo mappale del 21.01.2014 protocollo n. AG0007153, la particella 1560, a sua volta, deriva dalla soppressione della particella **1389** (v. visura storica in all. 21) giusta frazionamento del 16/11/2011 protocollo n. AG0300674, la quale derivava, a sua volta dalla originaria particella **507** (v.visura storica in all 22). L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A2) - al foglio n. **69 part. 1599 sub 9**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 1 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.2). La particella **1599** deriva dalla soppressione della particella **1560** giusta presentazione di tipo mappale del 21.01.2014 protocollo n. AG0007153, la particella 1560, a sua volta, deriva dalla soppressione della particella **1389** giusta frazionamento del 16/11/2011 protocollo n. AG0300674, la quale derivava, a sua volta dalla originaria particella **507**. L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A3) - al foglio n. **69 part. 1599 sub 10**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 2 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.3). La particella **1599** deriva dalla soppressione della particella **1560** giusta presentazione di tipo mappale del 21.01.2014 protocollo n. AG0007153, la particella 1560, a sua volta, deriva dalla soppressione della particella **1389** giusta frazionamento del 16/11/2011 protocollo n. AG0300674, la quale derivava, a sua volta dalla originaria particella **507**. L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a [REDACTED] xxxxxxxx in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A4) - al foglio n. **69 part. 1599 sub 11**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 2 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.4). La particella **1599** deriva dalla soppressione della particella **1560** giusta presentazione di tipo mappale del 21.01.2014 protocollo n. AG0007153, la particella 1560, a sua volta, deriva dalla soppressione della particella **1389** giusta frazionamento del 16/11/2011 protocollo n. AG0300674, la quale derivava, a sua volta dalla originaria particella **507**. L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a xxxxxxxx [REDACTED] xxxxxxxx in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A5) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 13**, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 3 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.5). La particella **1599** deriva dalla soppressione della particella **1560** giusta presentazione di tipo mappale del 21.01.2014 protocollo n. AG0007153, la particella 1560, a sua volta, deriva dalla soppressione della particella **1389** giusta frazionamento del 16/11/2011 protocollo n. AG0300674, la quale derivava, a sua volta dalla originaria particella **507**.

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a xxxxxxxx [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A6) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 3**, Categoria F/3, via Caltanissetta sn. piano T con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.6). La particella **1599** deriva dalla soppressione della particella **1560** giusta presentazione di tipo mappale del 21.01.2014 protocollo n. AG0007153, la particella 1560, a sua volta, deriva dalla soppressione della particella **1389** giusta frazionamento del 16/11/2011 protocollo n. AG0300674, la quale derivava, a sua volta dalla originaria particella **507**.

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a xxxxxxxx c [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

A7) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 5**, Categoria F/3, via Caltanissetta sn. piano T con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014) (vedi visura catastale storica in ALL.7). La particella **1599** deriva dalla soppressione della particella **1560** giusta presentazione di tipo mappale del 21.01.2014 protocollo n. AG0007153, la particella 1560, a sua volta, deriva dalla soppressione della particella **1389** giusta frazionamento del 16/11/2011 protocollo n. AG0300674, la quale derivava, a sua volta dalla originaria particella **507**.

L'immobile risulta intestato dal 14/02/2014 a xxxxxxxxx [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da costituzione del 14/02/2014 Pratica n. AG0024784 in atti dal 14/02/2014 Costituzione (n.258.1/2014).

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

A1) - al foglio **n. 69 part. 1599 sub 7**

- **CHE SONO PRESENTI DIFFORMITA' INTERNE** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 23) COME E' VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 24, SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO

MAGAZZINO P.T. PART.1599 SUB 7

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE EVENTUALI DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



== DIFFORMITA' RISCOINTRATA

A2) - al foglio n. 69 part. 1599 sub 9

- **CHE NECESSITA LA PRESENTAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO L'APPARTAMENTO RISULTA ULTIMATO E RIFINITO MENTRE CATASTALMENTE E' IN CORSO DI DEFINIZIONE.**

A3) - al foglio n. 69 part. 1599 sub 10

- **CHE NON E' PRESENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO L'APPARTAMENTO E' IN CORSO DI DEFINIZIONE.**

A4) - al foglio n. 69 part. 1599 sub 11

- **CHE NON E' PRESENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO L'APPARTAMENTO E' IN CORSO DI DEFINIZIONE.**

A5) - al foglio n. 69 part. 1599 sub 13

- **CHE NON E' PRESENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO L'UNITA' E' IN CORSO DI DEFINIZIONE.**

A6) - al foglio n. 69 part. 1599 sub 3

- **CHE NON E' PRESENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO L'UNITA' E' IN CORSO DI DEFINIZIONE.**

A7) - al foglio n. 69 part. 1599 sub 5

- **CHE NON E' PRESENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO L'UNITA' E' IN CORSO DI DEFINIZIONE.**

4. STATO DI POSSESSO:

I cespiti di cui ai subalterni nn. **5-7-10-11 e 13** risultano nella piena disponibilità e

xxxxxxxx (esecutata).

Il cespite di cui ai subalterni nn. **3 e 9** risulta nella piena disponibilità e nel possesso giusto Contratto Preliminare di Compravendita stipulato in data 23/03/2018 (antecedente al pignoramento)

(v. all. 25).

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N° 7

A) Proprietà per la quota di **1000/1000** di parte di un fabbricato sito in Canicatti tra le vie Piemonte e Caltanissetta, costituito da un magazzino al piano terra, un appartamento a piano primo, due appartamenti a piano secondo, un sottotetto non abitabile a piano terzo e due aree destinate a parcheggio al piano seminterrato.

Il fabbricato in oggetto, costituito da diverse unità immobiliari, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre sottotetto e seminterrato. E' ubicato nel Comune di Canicatti tra la via Piemonte e la via Caltanissetta in una zona centrale della città con edilizia a destinazione prevalentemente residenziale. Il fabbricato realizzato a seguito di Concessione Edilizia del 2012 con struttura intelaiata in c.a. è ancora in corso di completamento; esternamente è rifinito con intonaco civile mentre internamente risulta prevalentemente allo stato grezzo.

Le unità immobiliari che compongono il presente lotto sono un locale al **piano terra** allo stato grezzo con accesso dalla via Piemonte n. 8/b e 8/c avente superficie lorda vendibile di mq 144,40, un appartamento al **piano primo** rifinito con accesso dalla via Piemonte n. 8/a avente superficie lorda vendibile di mq 87,17, due appartamenti al **piano secondo** allo stato grezzo con accesso dalla via Piemonte n. 8/a di superficie lorda vendibile di mq 84,42 e mq 85,82, un locale sottotetto non abitabile al **piano terzo** allo stato grezzo con accesso dalla via Piemonte n. 8/a di superficie lorda vendibile equivalente di mq 59,11 e due aree destinate a parcheggio poste al **piano seminterrato** con accesso dalla via Caltanissetta s.n.c di superficie lorda vendibile di mq 51,80

Il fabbricato confina a Nord-Ovest con altro fabbricato, a Nord-Est con la via Piemonte, a Sud-Est con altro fabbricato ed a Sud-Ovest con la via Caltanissetta.

E' censito in catasto al foglio n. **69**:

A1) part. 1599 sub 7, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 132 mq, superf. catast. mq 145 Rendita € 524,93, via Piemonte sn. piano terra.

A2) part. 1599 sub 9, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 1

A3) part. 1599 sub 10, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 2

A4) part. 1599 sub 11, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 2

A5) part. 1599 sub 13, Categoria F/3, via Piemonte sn. piano 3

A6) part. 1599 sub 3, Categoria F/3, via Caltanissetta sn. piano T

A7) part. 1599 sub 5, Categoria F/3, via Caltanissetta sn. piano T

Lo stato dei luoghi presenta difformità interne rispetto alla planimetria catastale relativamente al sub 7 mentre non sono presenti le planimetrie relative agli altri subalterni essendo in corso di definizione. E' stato realizzato con concessione edilizia n.50/2012 rispetto alla quale presenta difformità regolarizzabili.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 410.362,43

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2018, repertorio 1876/2018 trascritto il 06/07/2018 ai nn° 10964/9232 a favore della** [REDACTED]

- Altre trascrizioni: -----

3) Difformità urbanistico edilizie:

Sono presenti, difformità urbanistiche rispetto a quanto autorizzato relative alla diversa destinazione d'uso (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi previsti per la regolarizzazione € **10.000,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità catastali:

In relazione al **sub 7:** Sono presenti difformità catastali interne da regolarizzare a mezzo presentazione di pratica DOCFA con la planimetria dello stato di fatto.

In relazione al **sub 9-:** Essendo l'appartamento ultimato, diversamente da quanto indicato in visura catastale (in corso di definizione) dovrà essere presentata pratica DOCFA con la planimetria dello stato di fatto.

In relazione ai **sub 3-5-10-11-13** dovranno presentarsi le partiche DOCFA con le planimetrie dello stato di fatto all'atto dell'ultimazione dei lavori

Necessita, inoltre, effettuare l'aggiornamento toponomastico con l'indicazione dei numeri civici.

Costi previsti per la regolarizzazione € **4.000,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 20/12/2023 all'U.T.C. di Canicatti apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n.27).

Si è riscontrato che il fabbricato, ai cui ai beni pignorati fanno parte, è stato realizzato giusta concessione edilizia n. **50/2012** del 10/08/2012 trascritta all'Ufficio del territorio il 29/08/2012 ai nn. 17156-14653 (v.all.28). Per tale concessione edilizia scaduta in data 01/10/2017, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune di Canicatti in data 21/09/2017 è stata concessa proroga per l'ultimazione dei lavori di mesi 18 e cioè fino al 01/04/2019 (v. all. 29). In atto i lavori di cui alla C.E. non sono stati ancora ultimati.

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 50/2012 (in all. 30) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- In relazione al magazzino a piano terra censito in catasto al sub n. 7 si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 31 sotto riportata in formato ridotto.

A-1) MAGAZZINO P.T. PART. 1599 SUB 7

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. N. 50/2012



==== DIFFORMITA' RISCONTRATA

N.B. **In rosso linea continua** i tramezzi presenti e non indicati nel progetto autorizzato
In rosso linea tratteggiata i tramezzi indicati nel progetto autorizzato e non presenti

- In relazione all'appartamento a piano primo censito in catasto al sub n. 9 si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 32 sotto riportata in formato ridotto.

A-2) APPARTAMENTO P.1. PART. 1599 SUB 9
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. N. 50/2012



==== DIFFORMITA' RICONTRATA

N.B. In rosso linea continua i tramezzi presenti e non indicati nel progetto autorizzato
In rosso linea tratteggiata i tramezzi indicati nel progetto autorizzato e non presenti

- In relazione agli appartamenti a piano secondo censito in catasto ai **sub n. 10 e 11**, al sottotetto non abitabile censito in catasto ai **sub n. 13** ed alle aree a parcheggio censite in catasto ai **sub n. 3 e 5** non si rilevano difformità come è evincibile nelle planimetrie di raffronto in all. 33, 34, 35 e 36 e sotto riportate in formato ridotto.

A3-) APPARTAMENTO P.2. PART. 1599 SUB 10
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. N. 50/2012



==== **NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA**

A4-) APPARTAMENTO P.2. PART. 1599 SUB 11
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA
C.E. N. 50/2012



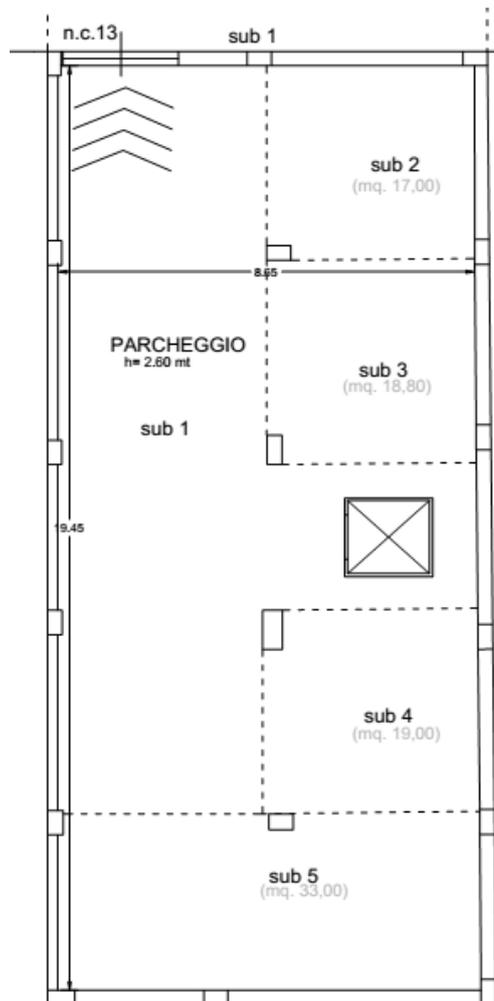
== NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

A5-) SOTTOTETTO NON ABITABILE P.3. PART. 1599 SUB 13
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA
C.E. N. 50/2012



== NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

A6-A7) AREE A PARCHEGGIO PIANO SEMINTERRATO PART. 1599 SUB 3 E SUB 5
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA
C.E. N. 50/2012



==== **NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA**

Pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, essendo scaduta la C.E. dovrà essere presentata una pratica di Permesso di Costruire per il completamento con l'introduzione delle modifiche presenti.

Tenuto conto degli oneri da versare a titolo di oblazione, oneri concessori ed amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad **€ 10.000,00**

Si rileva inoltre come da certificazione rilasciata dal Comune di Canicattì in data 23-01-2024 prot n. 3323 (all 37), a seguito della richiesta da parte del sottoscritto, che relativamente alla C.E. in oggetto n. 50/12 [REDACTED] odierna proprietaria risulta debitrice verso il Comune di Canicattì per la somma di € 31.362,20 comprensiva della sanzione amministrativa prevista dal DPR 380/01, come recepito dall'art.42 della l.r. 16/16.

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-1) Magazzino a piano terra F.69 part 1599 sub 7

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Magazzino	mq	144,40	1	144,40
Superficie vendibile				144,40

A-2) Appartamento a piano primo F.69 part 1599 sub 9

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Appartamento	mq	83,40	1	83,40
Balconi	mq	8,05	0,30	2,42
Chiostrina	mq	4,50	0,30	<u>1,35</u>
Superficie vendibile				87,17

A-3) Appartamento a piano secondo F.69 part 1599 sub 10

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Appartamento	mq	82,00	1	82,00
Balconi	mq	8,05	0,30	<u>2,42</u>
Superficie vendibile				84,42

A-4) Appartamento a piano secondo F.69 part 1599 sub 11

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Appartamento	mq	83,40	1	83,40
Balconi	mq	8,05	0,30	<u>2,42</u>
Superficie vendibile				85,82

A-5) Sottotetto non abitabile a piano terzo F.69 part 1599 sub 13

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Sottotetto	mq	76,40	0,75	57,30
Balconi	mq	8,05	0,75x0,30	<u>1,81</u>
Superficie vendibile				59,11

A-6; A-7) aree a parcheggio a piano seminterrato F.69 part 1599 sub 3 e sub 5

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Parcheggio sub 3	mq	18,80	1,00	18,80
Parcheggio sub 5	mq	33,00	1,00	<u>33,00</u>
Superficie vendibile				51,80

12.4 Valutazione immobile Lotto N° 7

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana similari a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano.

Per il locale di cui al **sub 7**, tenuto conto della destinazione catastale dell'immobile e della potenzialità di utilizzarlo come attività commerciale si sono estrapolati i valori mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 38). Lo stesso propone per la zona indicata con codice B1:

- per tipologie edilizie “**negozi**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 900,00 e 1350,00. Tenuto conto che l'immobile è di nuova costruzione e strutturalmente di ottima fattura si considera il valore parametrico leggermente superiore a quello massimo pari ad €/mq 1450,00, apportando una riduzione pari al 20% per tenere conto dello stato grezzo dell'immobile; si ottiene un valore parametrico pari ad €/mq **1160,00**.

Per l'appartamento finito di cui al **sub 9** si sono estrapolati i valori mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 39). Lo stesso propone per la zona indicata con codice B1:

- per tipologie edilizie “**civili abitazioni**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 530,00 e 700,00. Tenuto conto che l'immobile è di nuova costruzione e strutturalmente di ottima fattura e delle buone rifiniture si considera il valore parametrico massimo apportando un incremento allo stesso del 70% pervenendo al valore parametrico di €/mq **1190,00** (tale valore parametrico risulta coerente con quanto applicato al bene nel contratto preliminare di compravendita del 23/03/2018 per il sub 9 ed il sub 3 (v.all.25);

Per gli appartamenti allo stato grezzo di cui ai **sub 10 e 11** si sono estrapolati i valori mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 39). Lo stesso propone per la zona indicata con codice B1 :

- per tipologie edilizie “**civili abitazioni**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 530,00 e 700,00. Tenuto conto che l'immobile è di nuova costruzione e strutturalmente di ottima fattura si considera il valore parametrico massimo apportando un incremento allo stesso del 70% pervenendo al valore parametrico di € 1190,00; a tale valore è stata, successivamente applicata una riduzione pari al 20% per tenere conto dello stato grezzo dell'immobile ottenendo un valore parametrico pari ad €/mq **952,00**.

Per il locale sottotetto di cui al **sub 13**, si sono estrapolati i valori mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 39). Lo stesso propone per la zona indicata con codice B1:

- Tenuto conto che il locale è suscettibile, in futuro, mediante il recupero abitativo dei sottotetti esistenti L.R. 04/2003 e seguenti, di essere utilizzato come “**civile abitazione**” si ritiene di applicare il valore attribuito per i sub 10 e 11 pari ad €/mq **952,00** considerando però la superficie equivalente pari al 75% di quella reale per tenere conto degli oneri necessari al cambio di destinazione d'uso.

Per le aree a parcheggio allo stato grezzo di cui ai **sub 3 e 5** si sono estrapolati i valori mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 39). Lo stesso propone per la zona indicata con codice B1 :

- per tipologie edilizie “**box**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 360,00 e 540,00. Tenuto conto che trattasi di posti auto non materialmente delimitati viene considerato il valore parametrico minimo apportando una riduzione pari al 10% per tenere conto dello stato grezzo dei locali ottenendo un valore parametrico pari ad €/mq **324,00**.

- A-1) Magazzino a piano terra F.69 part 1599 sub 7**
A-2) Appartamento a piano primo F.69 part 1599 sub 9
A-3) Appartamento a piano secondo F.69 part 1599 sub 10
A-4) Appartamento a piano secondo F.69 part 1599 sub 11
A-5) Sottotetto non abitabile a piano terzo F.69 part 1599 sub 13
A-6; A-7) aree a parcheggio a piano seminterrato F.69 part 1599 sub 3 e sub 5

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Magazzino part. 1599 sub 7	mq 144,40	€/mq 1160,50	€ 167.504,00
Appartamento part 1599 sub 9	mq 87,17	€/mq 1190,00	€ 103.732,30
Appartamento part 1599 sub 10	mq 84,42	€/mq 952,00	€ 80.367,84
Appartamento part 1599 sub 11	mq 85,82	€/mq 952,00	€ 81.700,64
Sottotetto non abit. part 1599 sub 13	mq 59,11	€/mq 952,00	€ 56.272,72
Aree a parcheggio part 1599 sub 3 -5	mq 51,80	€/mq 324,00	€ 16.783,20
Valore complessivo LOTTO:			€ 506.360,70
- Riduzione del valore Per assenza di garanzia da vizi occulti Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato			€ 50.636,07
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione catastale			€ 4.000,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione urbanistica			€ 10.000,00
- Debito verso il comune per oneri concessori da pagare per l'immobile a titolo di oneri concessori non versati			€ 31.362,20
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI			€ 95.998,27
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 410.362,43

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di 1/1 di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 410.362,43

12.6 Divisibilità del Lotto

Le diverse unità immobiliari costituenti il lotto possono essere considerate separatamente ed in maniera autonoma l'una dall'altra costituendo lotti singoli soltanto previo regolarizzazione urbanistico-amministrativa mediante il pagamento degli oneri concessori residui pari, alla data del 23-01-2024, ad € 31.362,20.

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica magazzino F. 69 part 1599 sub 7;
- 2) Visura catastale storica appartamento F. 69 part 1599 sub 9;
- 3) Visura catastale storica appartamento F. 69 part 1599 sub 10;
- 4) Visura catastale storica appartamento F. 69 part 1599 sub 11;
- 5) Visura catastale storica sottotetto F. 69 part 1599 sub 13;
- 6) Visura catastale storica area parcheggio F. 69 part 1599 sub 3;
- 7) Visura catastale storica area parcheggio F. 69 part 1599 sub 5;
- 8) Atto di vendita terreno da potere xxxxxxxxxx con riserva subalterni n. 2 e 8;
- 9) Visura catastale area parcheggio F. 69 part 1599 sub 2;
- 10) Visura catastale appartamento F. 69 part 1599 sub 8;
- 11) Ortofoto satellitare;
- 12) Mappa catastale;
- 13) Planimetria stato di fatto magazzino sub 7 redatta dal sottoscritto;
- 14) Planimetria stato di fatto appartamento sub 9 redatta dal sottoscritto;
- 14 bis) Attestato di prestazione Energetica inviato al Catasto Regionale il 08/03/2024
- 15) Planimetria stato di fatto appartamento sub 10 redatta dal sottoscritto;
- 16) Planimetria stato di fatto appartamento sub 11 redatta dal sottoscritto;
- 17) Planimetria stato di fatto sottotetto non abitabile sub 13 redatta dal sottoscritto;
- 18) Planimetria stato di fatto aree parcheggio sub 3 e sub 5 redatta dal sottoscritto;
- 19) Visura catastale part. 1599;
- 20) Visura catastale storica part. 1560;

- 21) Visura catastale storica part. 1399;
- 22) Visura catastale storica part. 507;
- 23) Planimetria catastale sub 7;
- 24) Planimetria stato di fatto magazzino sub 7 con indicate le difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 25) Contratto preliminare di compravendita del 23/03/2018 per il sub 9 ed il sub 3;
- 26) Dichiarazione di vincolo allegata alla C.E. n. 50/2012
- 27) Richiesta atti al U.T.C. del Comune di Canicatti del 20/12/2023;
- 28) Concessione Edilizia n. 50-2012;
- 29) Proroga alla concessione edilizia n. 50-2012;
- 30) Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 50-2012;
- 31) Planimetria magazzino sub 7 con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 32) Planimetria appartamento sub 9 con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 33) Planimetria appartamento sub 10 con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 34) Planimetria appartamento sub 11 con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 35) Planimetria sottotetto non abitabile sub 13 con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 36) Planimetria aree a parcheggio sub 3 e sub 5 con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 37) Certificazione rilasciata dal Comune di Canicatti in data 23-01-2024 prot n. 3323 attestante il debito della ditta eseguita per oneri concessori da pagare sull'immobile.
- 38) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari sub 7;
- 39) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari sub 3-5-9-10-11-13;
- 40) Documentazione fotografica;
- 41) Verbali di sopralluogo;