

Tribunale di Agrigento
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 122/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina

TRIBUNALE DI AGRIGENTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 122/2024

**CREDITORE PROCEDENTE:
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
(C.F. 05828330638)**

contro

**DEBITORE:
****OMISSIS******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. LUIGI VIVACQUA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIA ANTONELLA CIMINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

Abitazione sita nel Comune di Canicattì (AG), Via Nilde Iotti n. 47 piano 3 (fg. 67 part. 659 sub. 24) con box auto (fg. 67 part. 659 sub. 58)



Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 03/11/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Matteo De Nes nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 05/11/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Maria Antonella Cimino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 del codice di procedura civile.

In data 29/01/2026 alle ore 15:30 effettuava, congiuntamente con il Custode Giudiziario, il sopralluogo presso il bene in oggetto in presenza della Sig.ra ****Omissis**** necessario per eseguire i consueti rilievi metrici e fotografici del bene in oggetto.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili n. 1 e n. 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili n. 1 e n. 2 così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà superficiaria di un appartamento per civile abitazione sito in Canicattì (AG) via Nilde Iotti n. 47 scala C1 piano 3 interno 2, censito al C.F. del Comune di Canicattì al foglio 67, p.lla 659, sub. 24, categoria catastale A/2, consistenza 6,5 vani, classe 4, rendita € 570,68, superficie catastale 134 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 128 mq;
- piena proprietà superficiaria di un box auto sito in Canicattì (AG) via Nilde Iotti n. 47 scala C1 piano T interno 7, censito al C.F. del Comune di Canicattì al foglio 67, p.lla 659, sub. 58, categoria catastale C/6, consistenza 24 mq, classe 1, rendita € 110,32, superficie catastale 28 mq.



Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sugli immobili riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

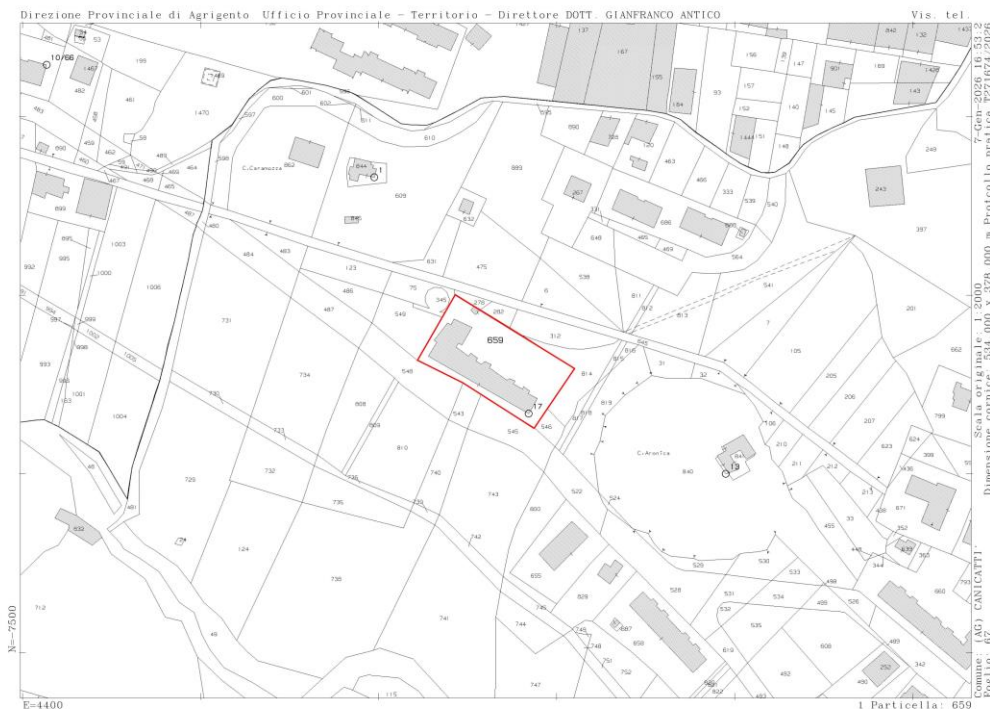
- atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Paolo Trento del 23/10/2008, repertorio n. 24810/6302, trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 05/11/2008 ai nn. 29370/20538 da potere di ****Omissis**** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria (**All. 6**).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All.5**).

Individuazione e ubicazione degli immobili:

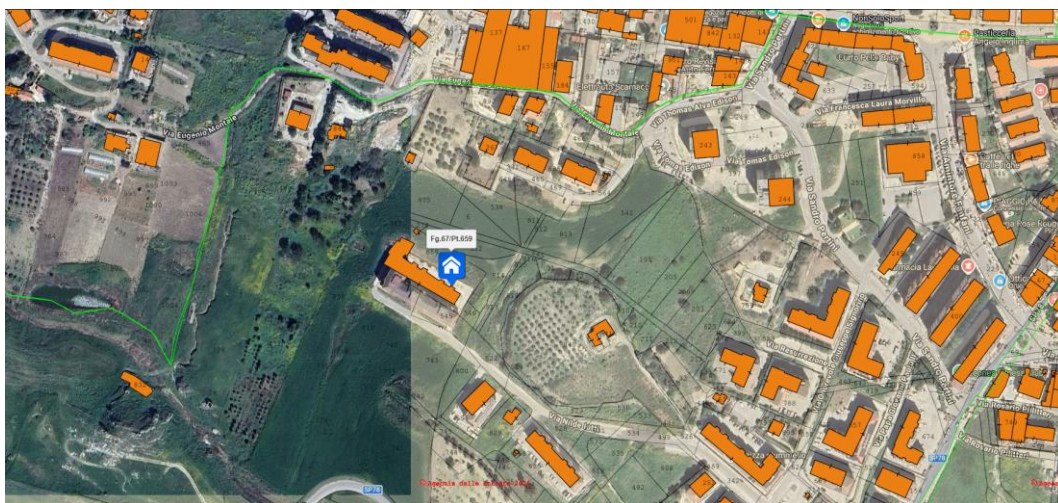
Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All.3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Estratto di mappa catastale foglio 67 particella 659



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da una civile abitazione, censita al C.F. del Comune di Canicattì al fg. 67 p.lla 659 sub. 24, cat. catastale A/2, superficie catastale 134 mq e da un box auto pertinenziale censito al C.F. del Comune di Canicattì al fg. 67 p.lla 659 sub. 58, cat. catastale C/6, superficie catastale 28 mq

Tipologia: appartamento di tipo civile con box auto.

Ubicazione: il bene in oggetto risulta ubicato nella zona sud-ovest del centro abitato di Canicattì e più precisamente in via Nilde Iotti n. 47 in contrada Cannarozzo.

La zona si è sviluppata intorno alla seconda metà degli anni '90 e risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è caratterizzata principalmente da edilizia residenziale e commerciale.

Caratteristiche strutturali: l'unità immobiliare fa parte di uno dei due complessi edilizi realizzati nel 1997 dalla cooperativa edilizia "La Bussola a.r.l." che ha edificato n. 40 alloggi sociali nei lotti L16 e L19 in contrada Cannarozzo. Il complesso in cui sono ubicati i beni (Lotto L16), costituito da tre palazzine di n.8 alloggi ciascuna formanti una tipologia ad L, è composto da cinque piani fuori terra e sottotetto non praticabile con copertura a falde inclinate.

La struttura del fabbricato risulta intelaiata con travi e pilastri in c.a. e solai laterocemento. I muri esterni sono compattati con blocchi in laterizio forato e rifiniti con intonaco civile per esterni mentre quelli interni con tramezzature in forati di cm 10 rifinite con intonaco interno con gesso scagliola.

Accessi: il compendio pignorato risulta accessibile direttamente dalla via Nilde Iotti mediante due cancelli metallici carrabili che permettono l'accesso alla corte condominiale (subalterno 1). Dalla stessa attraverso il portone lato ovest del fabbricato si accede all'androne condominiale della scala "C1" (subalterno 2) dotato di scala e ascensore condominiali che permettono di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare in oggetto adibita a civile abitazione si trova al piano 3 interno 2, mentre il box auto di pertinenza si trova ubicato al piano terra interno 7 ed è direttamente accessibile sia dalla corte condominiale (subalterno 1) mediante una saracinesca metallica che dall'interno tramite il corridoio di ingresso condominiale della scala "C1" (subalterno 55).

Confini: l'appartamento confina a nord con unità immobiliare complanare di proprietà aliena (sub. 23) e con scala e ascensori condominiali (sub. 2), a est con unità immobiliare complanare di proprietà aliena (sub. 25) e a sud con via Nilde Iotti; il box auto confina a nord con corridoio condominiale (sub. 55), a ovest con box auto complanare di proprietà aliena (sub. 57), a est con box auto complanare di proprietà aliena (sub. 59) e a sud con corte condominiale (sub. 1).

Pertinenze: il bene adibito a civile abitazione è dotato del box auto pertinenziale (sub. 58).



Dotazioni condominiali: i beni non possiedono dotazioni condominiali.

Composizione interna: l'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terzo entrando a sinistra del corpo di scala C1 dispone di una esposizione esterna su tre lati. L'immobile risulta composto da un ampio soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale con bagno privato, due camere, un wc, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi.

Il box auto ubicato al piano terra risulta composto da un unico grande vano.

Condizioni di manutenzione degli immobili e degli impianti: i beni, alla data del sopralluogo, sono risultati in buono stato di conservazione e di manutenzione. Anche i prospetti del fabbricato si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento è dotato di tutte le finiture interne per abitazione civile: il pavimento è in parquet in legno ad eccezione della cucina e dei servizi igienici in gres porcellanato, gli infissi interni in legno tamburato mentre gli infissi esterni in alluminio con vetro camera dotati di avvolgibile esterno.

Le pareti e i soffitti di tutti gli ambienti interni risultano intonacati e tinteggiati ad eccezione delle pareti dei wc e della cucina che risultano in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario del tipo sottotraccia che alla data del sopralluogo sono risultati apparentemente conformi alla vigente normativa.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti, di cui probabilmente l'immobile non risulta dotato.

Nel balcone adiacente la camera matrimoniale risulta ubicata una caldaia a gas che garantisce la produzione dell'acqua calda sanitaria e il riscaldamento degli ambienti interni mediante la presenza di piastre radianti a parete.

Come dichiarato nel verbale di accesso l'unità immobiliare è dotata di una riserva idrica privata per l'acqua ubicata all'interno della corte condominiale (sub. 1).

Il box auto è dotato di tutte le finiture interne: pavimento in graniglia di marmo, una porta garage elettrica motorizzata in acciaio che permette l'apertura carrabile dalla corte condominiale e un infisso interno in legno tamburato che permette l'accesso direttamente all'interno al fabbricato. Il bene risulta inoltre dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia.



Tribunale di Agrigento
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 122/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 – Vista prospetto principale da via Nilde Iotti



Foto n. 2 – Vista prospetto principale da via Nilde Iotti



Tribunale di Agrigento
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 122/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina



Foto n. 3 – Vista ingresso box auto da via Nilde Iotti



Foto n. 4 – Vista da via Nilde Iotti



Foto n. 5 – Vista prospetto secondario



Tribunale di Agrigento
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 122/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina



Foto n. 6 – Vista soggiorno



Foto n. 7 – Vista soggiorno



Foto n. 8 – Vista cucina



Foto n. 9 – Vista cucina



Tribunale di Agrigento
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 122/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina

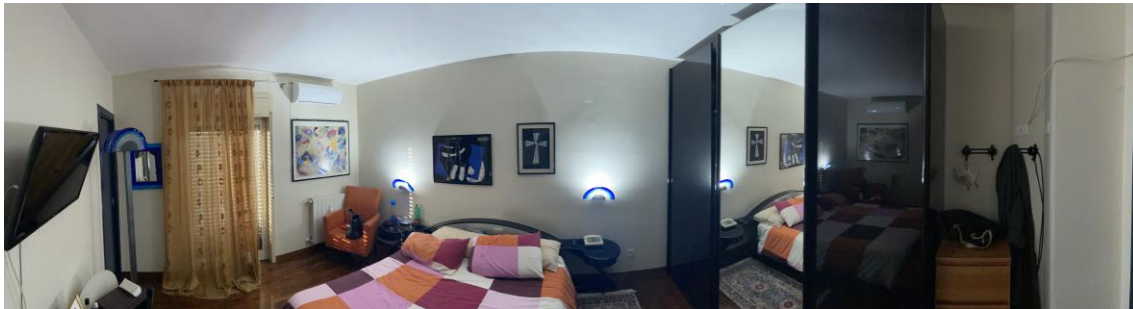


Foto n. 10 – Vista camera matrimoniale

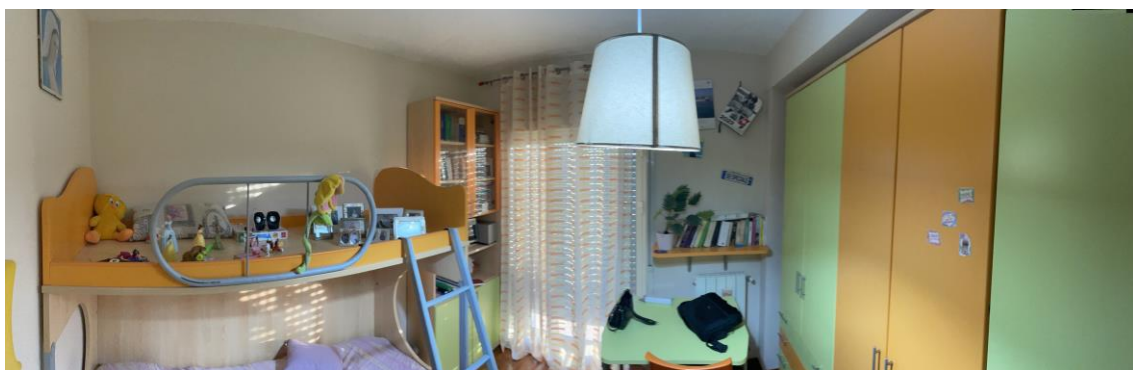


Foto n. 11 – Vista camera

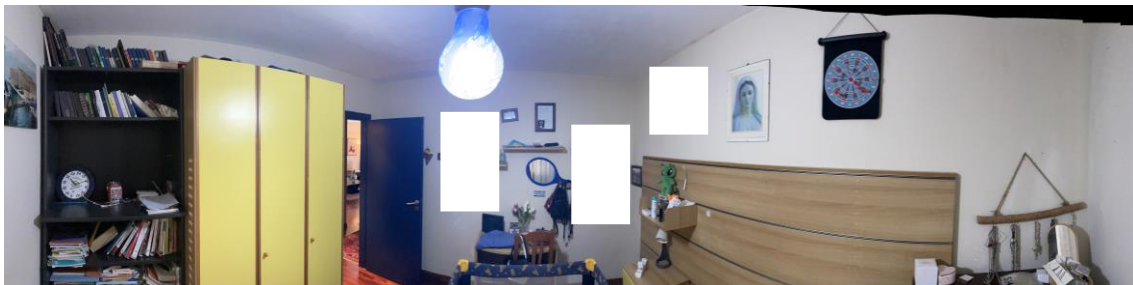


Foto n. 12 – Vista camera

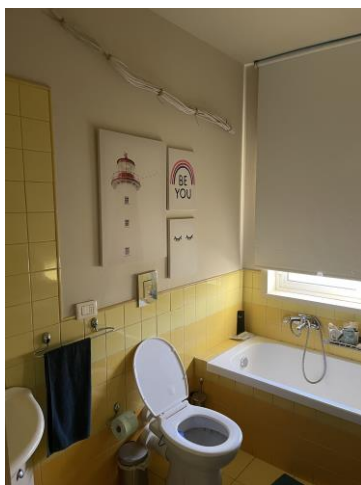


Foto n. 13 – Vista wc



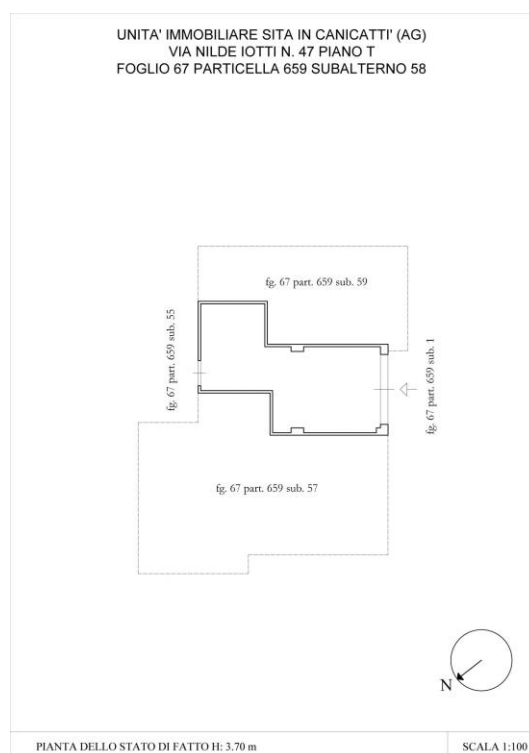
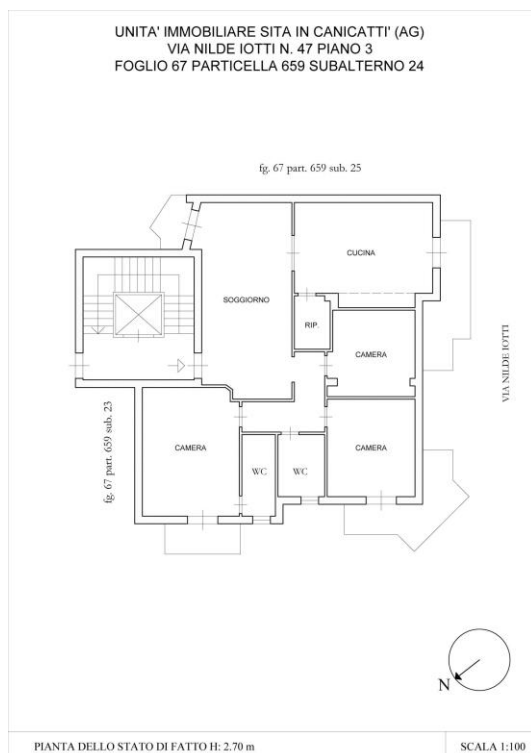
Foto n. 14 – Vista wc





Foto n. 15 - 16 – Vista box auto

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Altezza utile interna: l'altezza utile interna dell'unità immobiliare è di 2,70 m mentre quella del box auto è di 3,70 m.

Superficie utile interna: 111,00 mq.

Superficie commerciale: superficie interna **115,50 mq**; superficie muri perimetrali **11,00 mq**; superficie muri perimetrali in comunione (4,00 mq x 50 %) = **2,00 mq**; balconi (22,00 mq x 25 %) = **5,50 mq**; box auto non collegato ai vani principali (26,00 mq x 50 %) = **13,00 mq**.

Totale (115,50 mq + 11,00 mq + 2,00 mq + 5,50 mq + 13,00 mq) = 147,00 mq.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è composto dai seguenti beni pignorati identificati catastalmente come segue:

- immobile identificato al C.F. del Comune di Canicattì, al foglio 67, particella 659, subalterno 24, via Nilde Iotti n. 57 scala C1 interno 2 piano 3, cat. A/2, rendita € 570,68, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 134 mq;
- immobile identificato al C.F. del Comune di Canicattì, al foglio 67, particella 659, subalterno 58, via Nilde Iotti n. 57 scala C1 interno 7 piano T, cat. C/6, rendita € 110,32, classe 1, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq.

Le visure catastali attuali e storiche (**All.5**), sono conformi e corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla visura catastale risulta che la particella corrispondente al Catasto Terreni è identificata con il foglio 67 particella 659, classificata come ente urbano con una superficie catastale di 3.141 mq a seguito di "tipo mappale del 26/07/2001 pratica n. AG0020379 in atti dal 30/01/2004 IST N. 18147/04 (n. 158884.1/2001)".

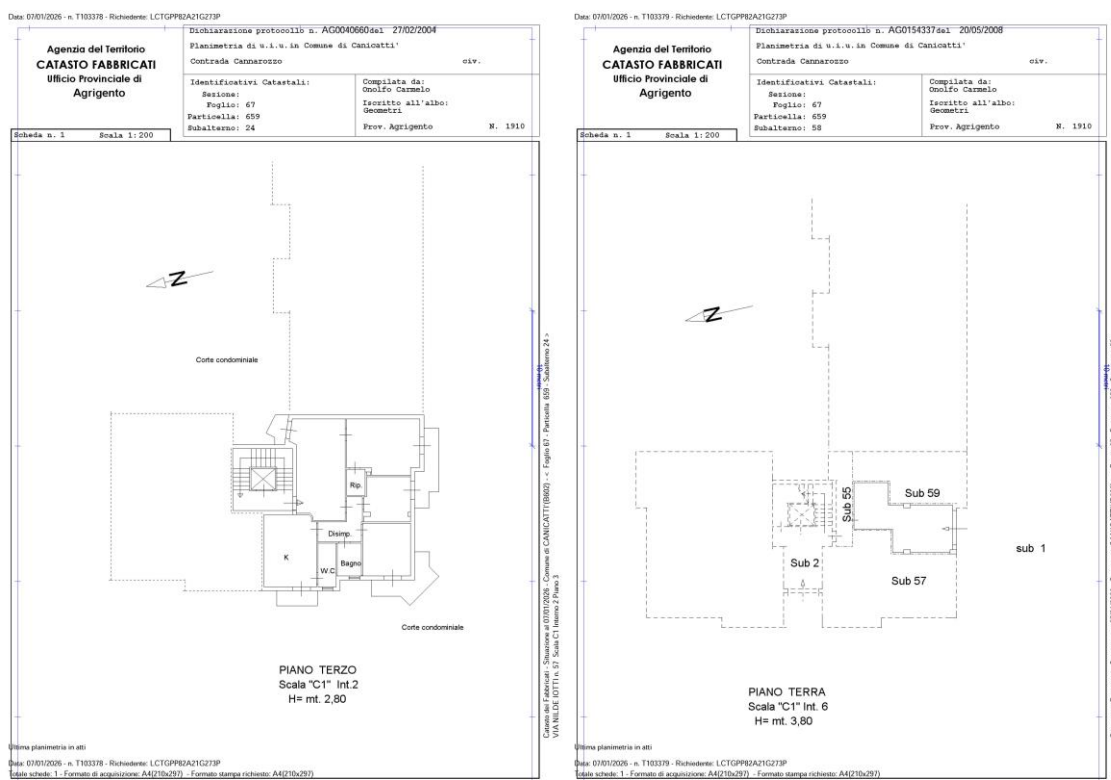
Intestatari catastali degli immobili: ****Omissis**** proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni e ****Omissis**** proprietà per l'area per 1/1.

Planimetria catastale: a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 27/02/2004 e del box auto presentata in data 20/05/2008.

Per una maggiore comprensione si riportano di seguito le planimetrie catastali reperite dallo scrivente.



Tribunale di Agrigento
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 122/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina



Estratto planimetrie catastali (All.5)

QUESITO N. 4. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL' IMMOBILE

L'immobile viene utilizzato come abitazione da ****Omissis**** congiuntamente con il suo nucleo familiare, così come verificato dallo scrivente alla data di accesso e come verbalizzato nel verbale di sopralluogo.

QUESITO N. 5. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà superficiaria di un immobile destinato a civile abitazione ubicato in Canicattì (AG), via Nilde Iotti n. 47 (in catasto n. 57), scala C1 piano 3 interno 2 e di un box auto ubicato al piano T interno 7; l'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale con bagno privato, due camere, un wc, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi; l'appartamento confina a nord con unità immobiliare complanare di proprietà aliena e con scala e ascensori condominiali, a est con unità immobiliare complanare di proprietà aliena e a sud con via Nilde Iotti; il box auto confina a nord con corridoio condominiale, a ovest con box auto complanare di proprietà aliena, a est con box auto complanare di proprietà aliena e a sud

con corte condominiale; i beni sono censiti al C.F. del Comune di Canicattì al foglio 67 particella 659 subalterno 24 (appartamento) e 58 (box auto); il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; gli immobili sono dotati di Concessione Edilizia n. 27/1997, Concessione Edilizia in Variante n. 94/1998, Concessione Edilizia in Variante n. 55/2005 e Concessione Edilizia in Variante n. 38/2008, cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona P.R.G. "C 3.2" destinata a "*Aree ricadenti nel Piano per l'edilizia economica e popolare approvato con D.A. 16.12.1993*".

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 87.800,00 (diconsi ottantasettemilaottocento/00 euro).

QUESITO N. 6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

I beni pignorati sono pervenuti a ****Omissis**** in piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni per atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Paolo Trento del 23/10/2008 repertorio n. 24810/6302 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 05/11/2008 al numero di registro generale 29370 e numero di registro particolare 20538 da ****Omissis**** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria.

A ****Omissis**** i terreni (foglio 67 particelle 313, 305, 311, 300, 309, 346, 279, 281, 30, 287, 291, 293, 290) che hanno generato l'ente urbano riportato al Catasto Terreni foglio 67 particella 659, su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto della presente, sono pervenuti per atto pubblico notarile di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Antonino Pecoraro del 10/01/1997 repertorio n. 34730 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 07/02/1997 al numero di registro generale 2386 e numero di registro particolare 2149 da ****Omissis**** per i diritti pari a 1/1 di superficie.

QUESITO N. 7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile, allegata agli atti, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini in data 03/07/2024 e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 19/05/2026 **(All.6)**, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:



- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Antonino Pecoraro del 02/07/1999 repertorio n. 43632 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 24/06/2019 al numero generale 9890 e al numero particolare 800 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (C.F. 00884060526) per i diritti pari a 1/1 di proprietà superficiaria;
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Antonino Pecoraro del 22/05/2003 repertorio n. 57468 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 24/06/2019 al numero generale 9889 e al numero particolare 799 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (C.F. 00884060526) per i diritti pari a 1/1 di proprietà superficiaria;
- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento del 30/05/2024 repertorio n. 1544 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 28/06/2024 al numero generale 12514 e al numero particolare 10901 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. (C.F. 05828330638) per i diritti pari a 1/1 di proprietà superficiaria.

Dalla certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente emerge quindi che sui beni pignorati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziali civili.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e impositivi di servitù sui beni pignorati.

Durante l'accesso ai luoghi di causa, come dichiarato nel verbale di accesso ai luoghi, è stato verificato che esiste un condominio costituito, ma non è stato possibile accertare se esiste un regolamento condominiale trascritto.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 9890/800 del 24/06/2019 nascente da ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà superficiaria dei beni in oggetto;
- Iscrizione nn. 9889/799 del 24/06/2019 nascente da ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà superficiaria dei beni in oggetto;
- Trascrizione nn. 12514/10901 del 28/06/2024 nascente da verbale di pignoramento gravante sull'intera quota di proprietà superficiaria dei beni in oggetto.



QUESITO N. 8. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni in oggetto, lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Servizio Edilizia Privata del Comune di Canicattì in data 05/02/2026 riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo ai cespiti pignorati.

In data 03/03/2026 lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il suindicato ufficio tecnico e dalle indagini eseguite è risultato che il fabbricato di cui fanno parte i beni è dotato dei seguenti titoli edilizi **(Al.7)**:

- Concessione Edilizia n. 27/1997;
- Concessione Edilizia in Variante n. 94 del 20/11/1998;
- Concessione Edilizia in Variante n. 55 del 24/06/2005;
- Concessione Edilizia in Variante n. 38 del 17/06/2008.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato che non sono presenti difformità tra lo stato di fatto e i progetti allegati alle Domande di Concessione Edilizia in Variante.

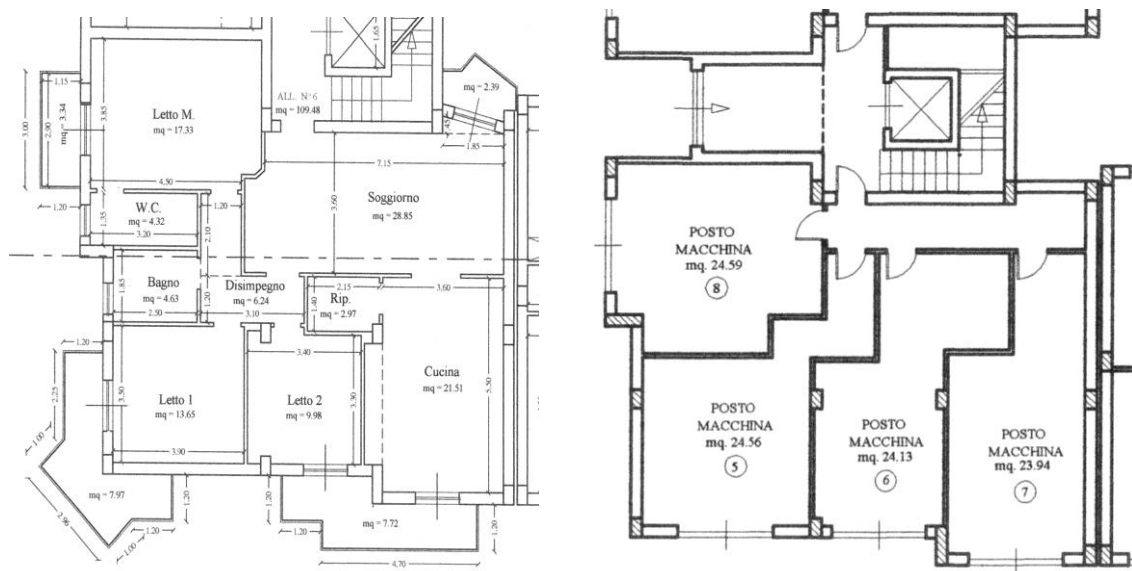
I beni non risultano dotati del certificato di agibilità.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata giusta Convenzione Edilizia **(Al.7)** stipulata dalla Società Cooperativa Edilizia "La Bussola A R.L." con il Comune di Canicattì con atto a rogito del Notaio Antonino Pecoraro del 10/01/1997 rep. n. 34730/12430 registrata a Canicattì il 24/01/1997 al n. 96 e trascritta ad Agrigento il 07/02/1997 ai nn. 2386/2149.

Per tale ragione lo scrivente ha quindi effettuato in data 13/05/2026 richiesta a mezzo pec all'ufficio Servizio Edilizia Privata del Comune di Canicattì per la determinazione del *"giusto prezzo di vendita"* dell'immobile oggetto della presente con annesso box auto di pertinenza; il suindicato ufficio tecnico ha comunicato allo scrivente, con nota prot. n. 22666 del 14/05/2026 **(Al.7)**, che *"per il caso specifico si evidenzia che la Convenzione è stata stipulata il 10/01/1997 e, pertanto, per il trascorso venticinquennale, ai sensi dell'art. 5 della legge regionale del 02/10/2020 n. 21, i vincoli imposti nella medesima Convenzione risultano decaduti"*.



Per una maggiore comprensione si riportano le planimetrie di progetto reperite dallo scrivente.



Planimetrie di progetto autorizzate

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni in oggetto del presente procedimento ricade in zona P.R.G. (variante generale) “C 3.2” destinata a *“Aree ricadenti nel Piano per l’edilizia economica e popolare approvato con D.A. 16.12.1993”*.

L’unità immobiliare non risulta dotata dell’ Attestato di Prestazione Energetica (APE), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell’archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia.

QUESITO N. 9. SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Come riscontrato durante il sopralluogo si è verificato che esiste un condominio costituito, ma lo scrivente non ha potuto verificare, nonostante i numerosi solleciti telefonici e le pec inviate all’amministratore del condominio del 11/05/2026 e 20/05/2026, se sono previste spese fisse di gestione e di manutenzione dell’ immobile (spese condominiali ordinarie) e spese straordinarie già deliberate non ancora scadute.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.

QUESITO N. 10. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore del lotto in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza del lotto:

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta “superficie commerciale” così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale del lotto, come calcolata nel quesito n. 2, è pari a **147,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

- 100% superficie utile netta calpestabile;
- 100% muri perimetrali;
- 50% muri perimetrali in comunione;
- 25% balconi (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 50% box non collegato ai vani principali.

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia “abitazioni civili” siti nella specifica zona urbana interessata.



Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2025 ed al 2° semestre 2025 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Periferica/Giudice Livatino – Gioberti – Tommaseo – Berchet – Pirandello – Montalto – Rampi lato nord – Giudice – Saetta – Fanfano – Pertini - Iotti" (codice di zona D3), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2025, variano tra €/mq 580,00 ed €/mq 860,00.

Anche i valori per la medesima zona "Periferica/Giudice Livatino – Gioberti – Tommaseo – Berchet – Pirandello – Montalto – Rampi lato nord – Giudice – Saetta – Fanfano – Pertini - Iotti" (codice di zona D3), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2025, variano tra €/mq 580,00 ed €/mq 860,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad **€/mq 720,00**.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di fascia media nella zona "Giudice Livatino – Gioberti – Tommaseo – Berchet – Pirandello – Montalto – Rampi lato nord – Giudice – Saetta – Fanfano – Pertini - Iotti" è di **€/mq 728,00**.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da gennaio dell'anno 2025 fino a gennaio dell'anno 2026 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). A seguito di questa indagine lo scrivente ha reperito n. 2 schede di compravendite dichiarate di immobili con destinazione d'uso residenziale (categoria catastale A/2) e con box auto pertinenziale ed ubicati all'interno di un'area avente un raggio di ricerca di 400 metri dal bene in oggetto.

Dall'analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio di vendita è pari a **€/mq 735,00**.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a: $(€/mq 720,00 + €/mq 728,00 + €/mq 735,00) / 3 = \textbf{€/mq 727,66}$.



Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– PIANO: terzo piano con ascensore	1,00
– CONSERVAZIONE: buono stato	1,00
– LUMINOSITA': luminoso	1,05
– ESPOSIZIONE: esterna panoramica	1,10
– ANZIANITA': 20-40 anni (normale stato)	1,00
– RISCALDAMENTO: autonomo	1,05
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	1,212

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

(€/mq 727,66 x 1,212) = €/mq 881,92 arrotondato a **€/mq 880,00**.

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **(mq 147,00 x €/mq 880,00) = € 129.360,00** arrotondato a **€ 130.000,00**.

Pertanto, sulla base dei dati reperiti dallo scrivente, il più probabile valore di stima della piena proprietà del lotto unico è di euro **130.000,00 (diconsi centotrentamila/00 euro)**.

Considerato che i beni in oggetto sono stati costruiti su terreni pubblici di proprietà del Comune di Canicattì e quindi sottoposti a convenzione edilizia novantanovenale, lo scrivente ha pertanto utilizzato il metodo finanziario per il calcolo del deprezzamento della proprietà superficiaria usando la seguente formula:

$$V_{ps} = V_{pp} \times 1 / (1 + r)^n$$

V_{ps} = Valore proprietà superficiaria

V_{pp} = Valore piena proprietà

r = Tasso di capitalizzazione pari al 2% (0,02)

n = Numero di anni di durata del diritto di superficie (70 anni)

$V_{ps} = € 130.000,00 \times 0,250 = € 32.500,00$

Il deprezzamento nel nostro caso in esame è quindi pari a **€ 32.500,00**.

Il prezzo della piena proprietà superficiaria del lotto unico è quindi pari a:

(€ 130.000,00 - € 32.500,00) = € 97.500,00 (diconsi novantasettemilacinquecento/00 euro).



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che il lotto viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **10%**. Pertanto: (€ 97.500,00 – € 9.750,00) = € 87.750,00 arrotondato a **€ 87.800,00 (diconsi ottantasettemilaottocento/00 euro)**.

QUESITO N. 11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto i beni costituenti il lotto unico sono stati pignorati per l'intera proprietà superficiaria.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO 2 Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO 3 Inquadramento territoriale
- ALLEGATO 4 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 5 Documentazione catastale
- ALLEGATO 6 Documentazione notarile e ipotecaria
- ALLEGATO 7 Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO 8 Certificati anagrafici
- ALLEGATO 9 Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO 10 Avvisi di deposito alle parti

Palermo, data 26/05/2026

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Giuseppe Licata di Baucina

