

Tribunale di Agrigento



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare  
iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da:



G.I.: Dott.ssa Musumeci Rossana  
Udienza di nomina: 04/07/2020

---o---

Ravanusa li 30/07/2021



L'esperto stimatore  
Ing. Davide Capobianco

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 –

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

C.F.: CPB DDD 86A09 B429J



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: [REDACTED]

Tribunale di Agrigento

Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: [REDACTED]

## 1. Premessa

Con ordinanza del 04/07/2020, il sottoscritto Ing. Davide Domenico Savio Capobianco con studio in Ravanusa (AG) nella Via Aldo Moro 33, è stato nominato, dal Giudice del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Musumeci Rossana, CTU per il procedimento civile R.G.Es. n. 52/2018 avente per oggetto "**esecuzione immobiliari**". L'esperto alla vendita per mezzo pec trasmette verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 c. 1 C.P.C.

### 1.1. Fatto

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 08.02.2018 al sig. [REDACTED] presso le proprie residenze, veniva comunicato l'inizio della procedura esecutiva e trascritto al Registro generale n.23766, registro particolare n. 6490 il 20.09.2005 presso L'ufficio Dell'agenzia Del Territorio – Ufficio Provinciale Di Agrigento – Servizio Di Pubblicità Immobiliare

A FAVORE di:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

Sono pignorati gli immobili situati in Favara nella contrada Ciccione, via Diodoro Siculo censiti al foglio 45 particelle:

- Part. 44/1, cat A/7 cl.1, vani 8;
- Part. 2325 uliveto di cl.2 con superficie di 690 mq.

Nell'atto di pignoramento viene riportata la seguente dicitura: *"il pignoramento viene eseguito sugli immobili sopra descritti con ogni accessione, pertinenza, dipendenza ed accessori, servitù, ragioni d'acqua, diritti condominiali e quant'altro successivamente introdotto nulla escluso o eccettuato, compreso quant'altro possa comprendere ai proprietari in dipendenza dei titoli di acquisto e di possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque altro titolo, ragione e causale"* quanto detto è utile ad includere, oltre alle particelle già presentate in elenco, qualsiasi trasformazione dei beni oggetto di esecuzione.

## 1.2. Analisi della documentazione

L'esperto alla vendita congiuntamente al custode alla vendita, nominato dal giudice avv. Dino Russo, in via preliminare, hanno esaminato la completezza della documentazione fornita dai creditori e prodotta durante il procedimento, nonché dei documenti di cui all'art. 567 del C.P.C. Queste verifiche sono state depositate nel fascicolo del procedimento in data 15.09.2020 dal custode alla vendita.

## 2. Estratto catastale e ricostruzione storica dell'immobile

### 2.1. Storia dell'immobile

Dalle analisi effettuate dall'esperto estimatore, l'immobile ha subito delle trasformazioni dalla data di stipula del mutuo con la banca in data 15.09.2005 sino alla data dell'atto di pignoramento immobiliare. Al momento della stipula del mutuo i beni oggetto di ipoteca sono:

- Part. 44/1, cat A/7 cl.1, vani 8;
- Part. 2325 uliveto di cl.2 con superficie di 690 mq.

Nel successivo elenco vengono sintetizzate le trasformazioni svolte in questi anni sull'immobile:



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



- L'immobile identificato al foglio 45 particella 44 sub 1 (N.C.E.U.), cat A/7 cl.1, vani 8 è stato demolito come da Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Favara in data 14.04.2006 rep 58.2006, nella relazione del "Progetto di demolizione e ricostruzione da edificare in C/da Ciccione del Comune di Favara di proprietà della sig. [REDACTED] risulta essere stata demolita (allegato 6), inoltre dalla visura storica è presente la seguente dicitura "al momento, nel catasto terreni non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto".
- il terreno identificato al Comune di Favara in foglio 45 particella 2325 uliveto di cl.2 con superficie di 690 mq, è stato soppresso il 27.10.2005 con pratica protocollo AG0143931 come emerso da visura storica (allegato 6), la nuova identificazione è la particella 2749, ad oggi sulla particella 2749 è stato edificato un immobile di 5 livelli fuori terra composto come descritto nella concessione edilizia rilasciata dal comune di Favara in data 14.04.2006 rep 58.2006;

Nel ventennio antecedente la registrazione del pignoramento, l'immobile è di proprietà [REDACTED] legale dei beni, con atto di permuta del 14.07.2004 notaio Maria Nipote di Favara, rep. 32945, trascritto il 30.07.2004 ai nn. 19359/14822 da potere di [REDACTED] nata a Favara il 07.07.1949 codice fiscale [REDACTED]. Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di donazione del 04.11.1992 notaio Vincenzo Lentini di Favara, rep. 36182, trascritto il 12.11.1992 ai nn.21271/18468 da potere [REDACTED]. Quanto discusso è ampiamente descritto nel certificato notarile prodotto dal notaio Giulia Messina Vitrano del 09.05.2018 già presente nel fascicolo del procedimento esecutivo

## 2.2. Identificazione dei CESPITI DI VENDITA

L'intero immobile è suddivisibile in 8 differenti cespiti di vendita così ripartiti:  
**CESPITE n. 1** – Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.lla 2749 sub 3;



**CESPITE n. 2** – Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 4;

**CESPITE n. 3** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terra e primo piano identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 5;

**CESPITE n. 4** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano primo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 6;

**CESPITE n. 5** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 7;

**CESPITE n. 6** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 8;

**CESPITE n. 7** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terzo e quarto identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 10 con piano mansardato sottotetto;

**CESPITE n. 8** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano quarto (mansarda - sottotetto) non identificato al NCEU.

Cespite	Foglio	Particella	Suba.	Piano	Categ	Class	Cons	Rendita
1	45	2749	3	T	C/2	2	78 mq	233,65 €
2	45	2749	4	T	C/2	2	86 mq	257,61€
3	45	2749	5	T-1	F/3			
4	45	2749	6	1	F/3			
5	45	2749	7	2	F/3			
6	45	2749	8	2	F/3			
7	45	2749	10	3-4	F/3			
8	45			4				

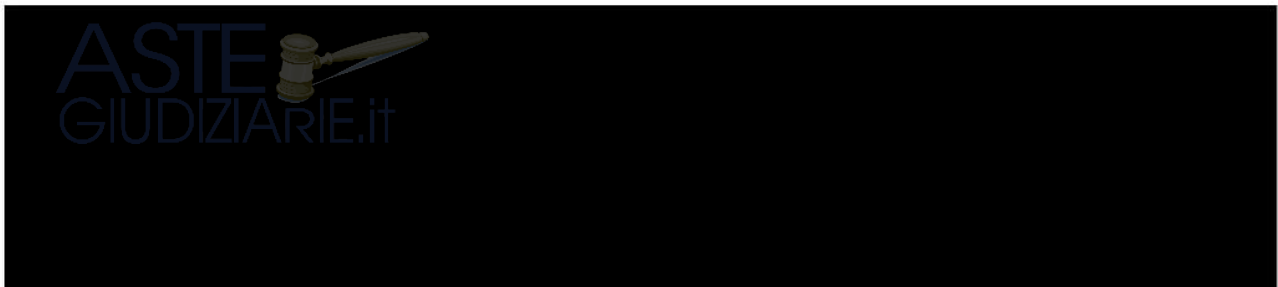
Gli immobili, viste le planimetrie e le visure, presentano dei leggeri errori di accatastamento pertanto l'esperto alla vendita ha presentato delle dichiarazioni Docfa all'agenzia del territorio, quanto introdotto è discusso nei paragrafi successivi.

In data 14.09.2020 il custode alla vendita invia per mezzo pec una richiesta all'esperto stimatore di calcolare l'indennità di occupazione per i soli immobili occupati ad esclusione dei debitori. In data 15.09.2020 l'esperto stimatore invia tale relazione (allegato 2).

### 3. Risposta ai quesiti

3.1. Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

#### Diritti reali sui beni



esecutati. Sui beni non si rilevano altri soggetti titolari di alcun diritto reale sul bene suddetto, pertanto non vi è alcun impedimento alle operazioni di stima richieste dal G. E.

#### Descrizione dei beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto del pignoramento sono:

- Part. 44/1, cat A/7 cl.1, vani 8;
- Part. 2325 uliveto di cl.2 con superficie di 690 mq.

Come visto in precedenza, paragrafo 2.1 *Storia dell'immobile*, i beni hanno subito una trasformazione e pertanto i beni attualmente oggetto di pignoramento è un immobile sito in via Diodoro Siculo in Favara provincia di Agrigento censiti in catasto al foglio 45 particelle:

- Part. 2749/3 p.T, cat C/2 cl.2, consistenza 78 mq rendita euro 233,65 €;
- Part. 2749/4 p.T, cat C/2 cl.2, consistenza 86 mq rendita euro 257,61 €;
- Part. 2749/5 p.T-1, cat F/3;
- Part. 2749/6 p.1, cat F/3;
- Part. 2749/7 p.2, cat F/3;
- Part. 2749/8 p.2, cat F/3;



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: [REDACTED]

- Part. 2749/10 p.3-4, cat F/3.

Dalla documentazione fornita dai creditori, i beni oggetto del pignoramento **NON presentano degli errori di identificazione**. I confini degli immobili **sono facilmente identificabili** come rappresentato nelle planimetrie catastali.

Nella successiva immagine è presente un confronto tra la particella catastale identificata dal portale dell'agenzia delle entrate e la corrispondente vista aerea con google maps, il raffronto non evidenzia alcun errore nella geolocalizzazione dell'immobile.



Dalle ispezioni effettuate dall'esperto estimatore e allegate alla presente perizia non sono presenti anomalie rispetto al progetto presentato al Comune di Favara con concessione edilizia n. 58/2006 (allegato 10).

**Non sono presenti difformità di carattere formale e sostanziale dell'immobile.**

### Immobile demolito non dichiarato all'ufficio del catasto

L'immobile identificato al comune di Favara foglio 45 part. 44 sub 1, cat A/7 cl.1, vani 8, risulta essere stato demolito. Tale conclusione è deducibile dalle analisi effettuate dall'esperto estimatore e in questo paragrafo descritte.

In prima analisi l'esperto estimatore ha ricercato il bene oggetto del presente paragrafo nella relazione tecnica presentata al comune di Favara utile all'ottenimento della concessione edilizia 58/2006 "Progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione da edificare in c.da Ciccione nel

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Comune di Favara di proprietà della sig.ra [REDACTED], nella relazione si riporta quanto descritto: "il fabbricato sarà realizzato su lotto di terreno sito in zona, oggi, "B2" del PRG del Comune di Favara, al foglio 45 particella 2325 avente superficie complessiva di mq 690 (are 06 e 90 ca). Allo stato attuale nella particella insiste un immobile appartenente alla stessa ditta committente, censito all'Agenzia del Territorio Catasto fabbricati del Comune di Favara, al foglio 45 particella 44 sub 1, per cui si procederà prima alla demolizione e poi alla edificazione ex-novo del fabbricato in oggetto."

Inoltre tra gli allegati del progetto compare "Fabbricato Esistente" (allegato 10): è riportata la planimetria dell'immobile che è sottoposta a demolizione, la piantina dell'immobile appena descritta è censita in catasto al Comune di Favara foglio 45 particella 44 sub 1 visibile in allegato 5. Tale immobile ad oggi risulta non demolito presso gli uffici dell'agenzia del territorio.

Infine da una ricerca presso il portale di Google Earth è possibile ricercare nel tempo le trasformazioni che il lotto di terreno ha subito negli anni: in data 21.12.2002 (foto A) nel lotto di terreno è possibile riscontrare la presenza di un edificio e di diverse colture, in data 09.08.2004 (foto B) il terreno subisce qualche trasformazione e si prepara per l'edificazione della nuova costruzione, in data 25.05.2005 (foto C) l'edificio che compariva nelle precedenti immagini scompare e sullo stesso punto compare un edificio con una nuova forma, pari a quanto riportato nella concessione edilizia, dalla foto non è certo il completamento, infine nella foto del 3.10.2007 (foto D) è ben visibile la copertura del nuovo edificio pertanto si considera già stata ultimata l'edificazione, questa immagine è la stessa di quella dei giorni di oggi.



Foto A



Foto B





Foto C



Foto D

Nella parte in basso a destra delle immagini è riportata la data della ripresa con le rispettive coordinate geografiche, vista la difficoltà della lettura queste sono state inserite nell'allegato 12.

### Rispondenza formale dell'atto di pignoramento

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2004 - Registro Particolare 14822 Registro Generale 19359 Pubblico ufficiale NIPOTE MARIA Repertorio 32945 del 14/07/2004 ATTO TRA VIVI – PERMUTA
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2005 - Registro Particolare 6490 Registro Generale 23766 Pubblico ufficiale GUCCIARDO CLAUDIA Repertorio 6573/1870 del 15/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2006 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 2461 Pubblico ufficiale NIPOTE MARIA Repertorio 35678 del 16/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 - Registro Particolare 15854 Registro Generale 20149 Pubblico ufficiale NIPOTE MARIA Repertorio 40149/16258 del 31/07/2009, ATTO TRA VIVI - VERBALE DI CONSEGNA;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/09/2006 - Registro Particolare 15996 Registro Generale 23428 Pubblico ufficiale COMUNE DI FAVARA Repertorio 58/2006 del 14/04/2006 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2018 - Registro Particolare 5724 Registro Generale 6913 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO - UFFICIO UNEP

Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: [redacted]

- Repertorio 351 del 08/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 26/04/2018 – Registro Particolare 5348 Registro Generale 6400 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE Repertorio 688 del 09/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il fabbricato sito in Favara via Diodoro Siculo è stato costruito dai [redacted]

[redacted] su lotto di terreno acquisito con "atto, di permuta del 14/07/2004 rep. 32945 ai rogiti del Notaio Maria Nipote registrato' ad Agrigento il 29/07/2004 al n. 100052 ed ivi trascritto il 30/07/2004 ai nn. 19359/14822.

Con tale [redacted] [redacted] si scono per la quota di ciascuno dalla sig.ra [redacted] un vecchio fabbricato con terreno di pertinenza sito in Favara località Ciccione identificato in catasto al foglio 45 p.Illa 44 sub 1 e foglio 45 p.Illa 2325. Con lo stesso atto trasferiscono alla signora Sgarito, a titolo di permuta, un appartamento posto al piano terzo ed un vano garage a piano terra di circa 25 mq facenti parte del costruendo fabbricato da realizzare sull'area di risulta dopo la demolizione del preesistente fabbricato;

Successivamente con atto del 31/07/2009 rep. 40149 ai rogiti del Notaio Maria Nipote trascritto ad Agrigento il 04/08/2009 ai nn. 20149/15854, in adempimento al precedente atto di permuta la [redacted] acquisisce la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 45 p.Illa 2746 sub 2 (autorimessa) e sub 9 (appartamento). Quindi in definitiva la quota di possesso dei signori [redacted] è pari al 100%.

La sig.ra [redacted] era proprietaria del fabbricato preesistente e del terreno pertinenziale per averlo acquisito con atto del 04/11/1992 rep. 36182 ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini di Favara, registrato ad Agrigento il 12/11/1992 al n. 44773 ed ivi trascritto il 12/11/1992 ai nn. 21271/18468.

Nell'allegato 7 è riportato l'ispezione ipotecaria del bene, questi dati sono perfettamente rispondenti ai dati dell'atto di pignoramento.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



3.2. Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

### Elenco cespiti

L'intero immobile è suddivisibile in 8 differenti cespiti di vendita così ripartiti:

**CESPITE n. 1** – Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 3;

**CESPITE n. 2** – Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 4;

**CESPITE n. 3** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terra e primo piano identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 5;

**CESPITE n. 4** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano primo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 6;

**CESPITE n. 5** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 7;

**CESPITE n. 6** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 8;

**CESPITE n. 7** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terzo e quarto identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 10 con piano mansardato sottotetto;

**CESPITE n. 8** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano quarto (mansarda - sottotetto) non identificato al NCEU.

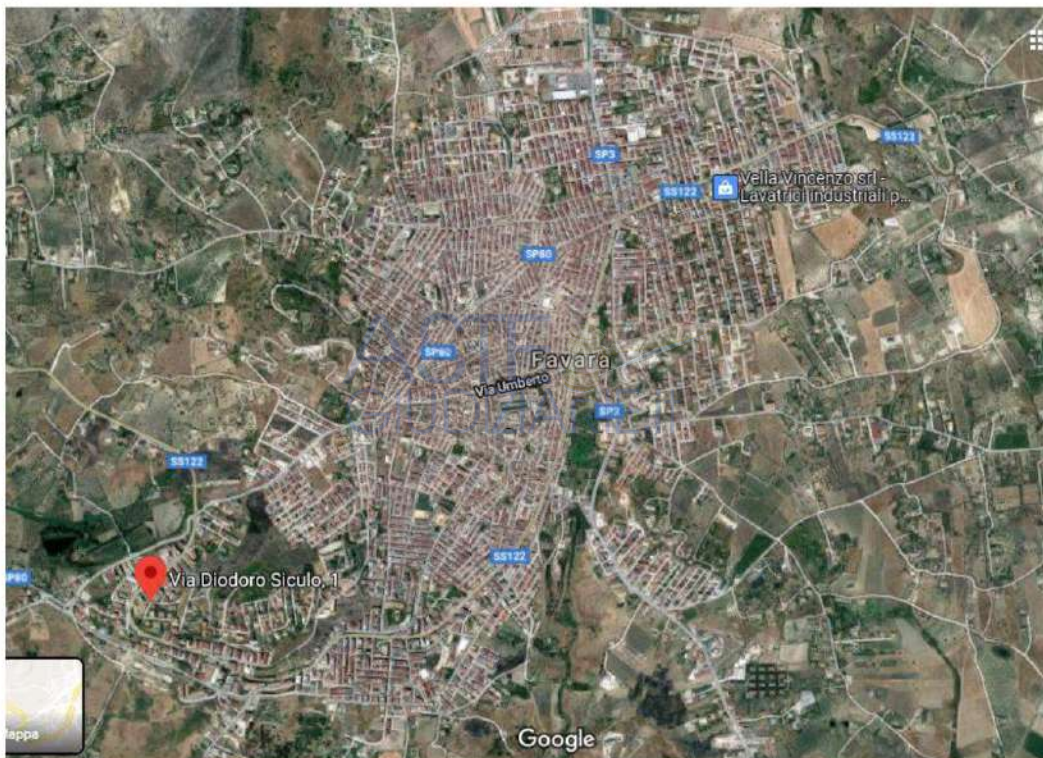
Cespiti	Foglio	Particella	Suba.	Piano	Categ	Class	Cons	Rendita
1	45	2749	3	T	C/2	2	78 mq	233,65 €
2	45	2749	4	T	C/2	2	86 mq	257,61€
3	45	2749	5	T-1	A/2	4	9 vani	511,29 €
4	45	2749	6	1	F/3			
5	45	2749	7	2	A/2	4	6,5 vani	369,27 €
6	45	2749	8	2	A/2	4	7 vani	397,67 €
7	45	2749	10	3-4	F/3			
8	45			4				

## Sommaria descrizione del bene

La via Diodoro Siculo è in area periferica del comune di Favara. La zona risulta essere ricca di servizi come supermercati, bar, vari negozi di abbigliamento, tabacchi e una farmacia nelle vicinanze. Il fabbricato è ben raggiungibile per la presenza di buoni collegamenti stradali, inoltre il parcheggio è facilitato vista l'elevata presenza di spazio nelle aree sottostanti.

L'edificio è stato costruito dopo concessione edilizia rilasciata dal comune di Favara al numero 58/2006 del 21/09/2006, quindi lo stabile è stato edificato recentemente. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona "B2" e non è sottoposta ad alcun vincolo.

## MAPPA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

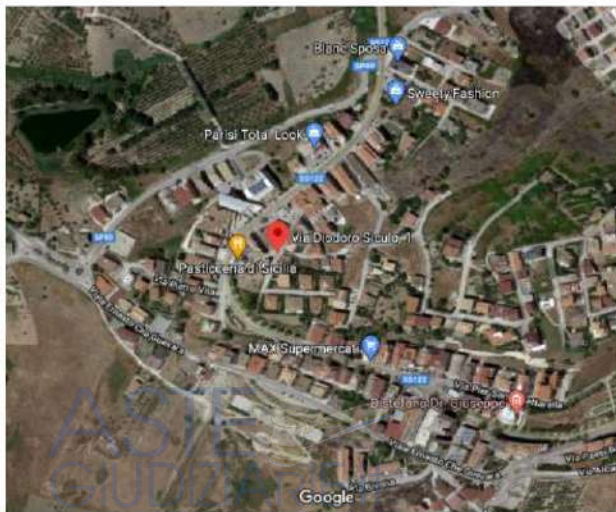
**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)





## DESCRIZIONE

Il fabbricato su cui insistono le singole unità immobiliari è composto complessivamente da n. 5 elevazioni di cui n. 1 seminterrato rispetto a via Diodoro Siculo. L'edificio è libero da tutti 4 i prospetti, ha due accessi una in ogni affaccio principale che si collegano allo stesso corpo scala. Sull'ingresso posto sul lato nord-ovest dell'edificio insistono anche gli accessi carrabili dei magazzini.

La struttura è del tipo intelaiata in c.a. con solai latero-cementizio e copertura a doppia falda. L'impronta netta al suolo è di circa 310 mq.

All'esterno l'edificio risulta quasi totalmente rifinito, anche nei livelli corrispondenti alle unità immobiliari che attualmente si trovano allo stato grezzo su cui sono stati collocati anche gli infissi esterni; le uniche eccezioni riguardano l'assenza di infissi nel piano mansardato.

All'interno del fabbricato vi sono 4 unità abitative con la potenzialità di generarne altre 2 con il rifacimento della mansarda, infine l'edificio è inoltre dotato di impianto ascensore.

## Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche effettuate dall'esperto estimatore, l'immobile non è mai stato prodotto alcun attestato di prestazione energetica. Lo scrivente essendo abilitato alla presentazione dell'attestato APE ha presentato prodotto la dichiarazione e ha pubblicato presso il CEFA Catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia.

Nella successiva tabella è presente un riassunto dei risultati ottenuti:



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: [REDACTED]

Cespite	Foglio	Part.	Sub.	Residenziale	Classe Energ.	EPG-NR
1	45	2749	3	NO		
2	45	2749	4	NO		
3	45	2749	5	SI	E	102,43
4	45	2749	6	Incompleto		
5	45	2749	7	SI	E	135.18
6	45	2749	8	SI	D	79.07
7	45	2749	10	Incompleto		
8	45			Incompleto		

Nelle ultime due colonne è descritta la Classe Energetica e l'Energia Primaria Globale Non Rinnovabile (misurata in kWh/m2 anno).

### Foto dei cespiti di vendita

#### Foto esterne



CESPITE n. 1 – Magazzino piano T - foglio 45 p.la 2749 sub 3;



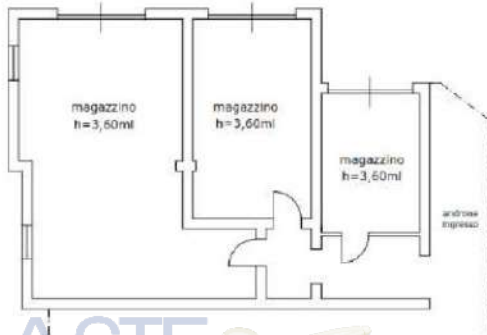
**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

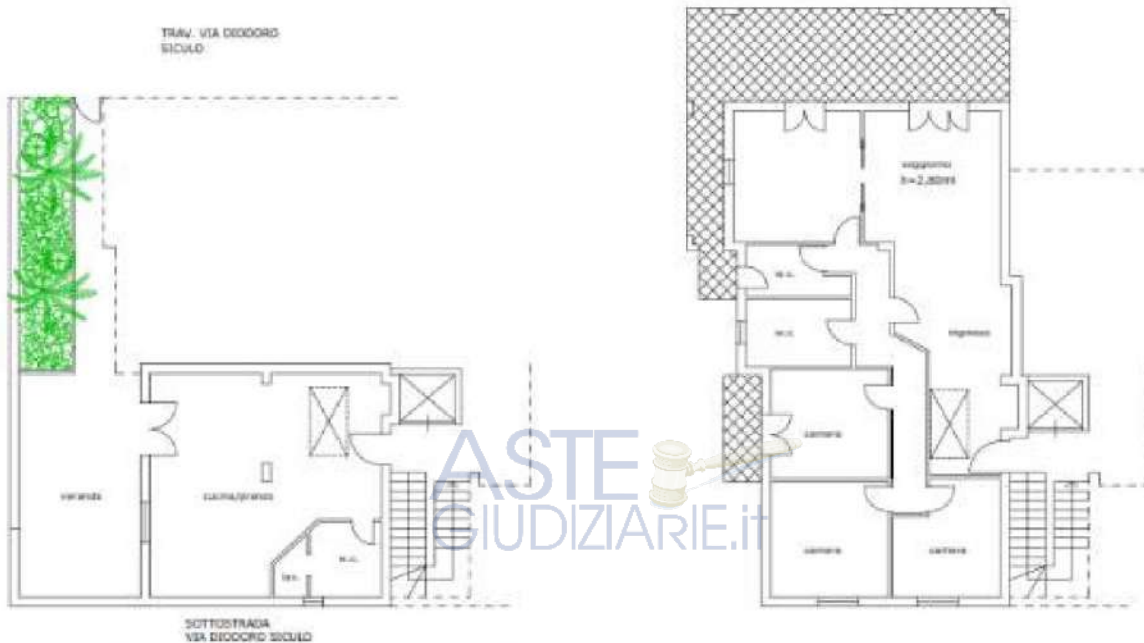
Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

CESPITE n. 2 – Magazzino piano T - foglio 45 p.la 2749 sub 4;



CESPITE n. 3 – Appartamento piano T - 1 - foglio 45 p.la 2749 sub 5;







CESPITE n. 4 – Appartamento piano 1 - foglio 45 p.lla 2749 sub 6;

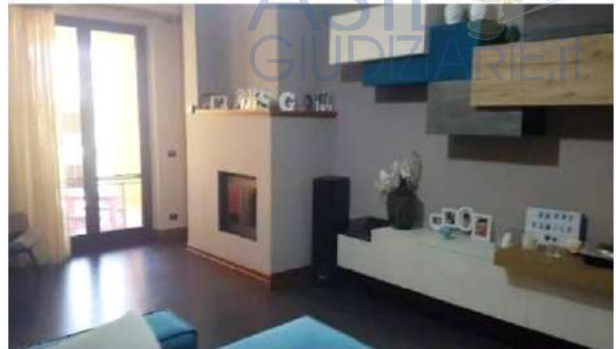


CESPITE n. 5 – Appartamento piano 2 - foglio 45 p.lla 2749 sub 7;

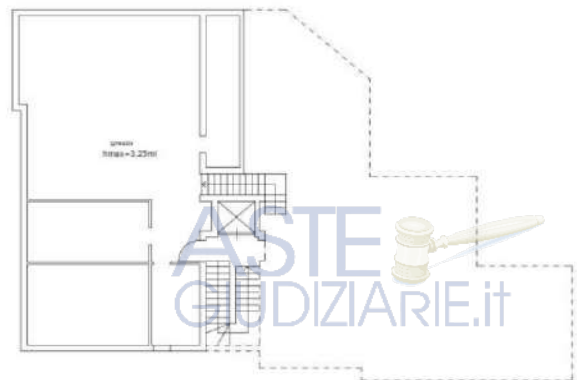




CESPITE n. 6 – Appartamento piano 2 - foglio 45 p.lla 2749 sub 8;



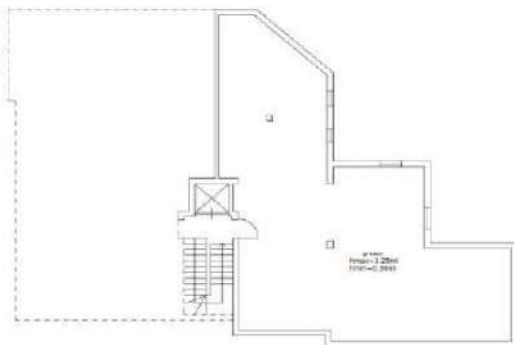
CESPITE n. 7 – Appartamento piano 3-4 - foglio 45 p.lla 2749 sub 10;



Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: [REDACTED]



CESPITE n. 8 – Appartamento piano 4 (mansarda - sottotetto) foglio 45 p.lla 2749 sub 11.



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

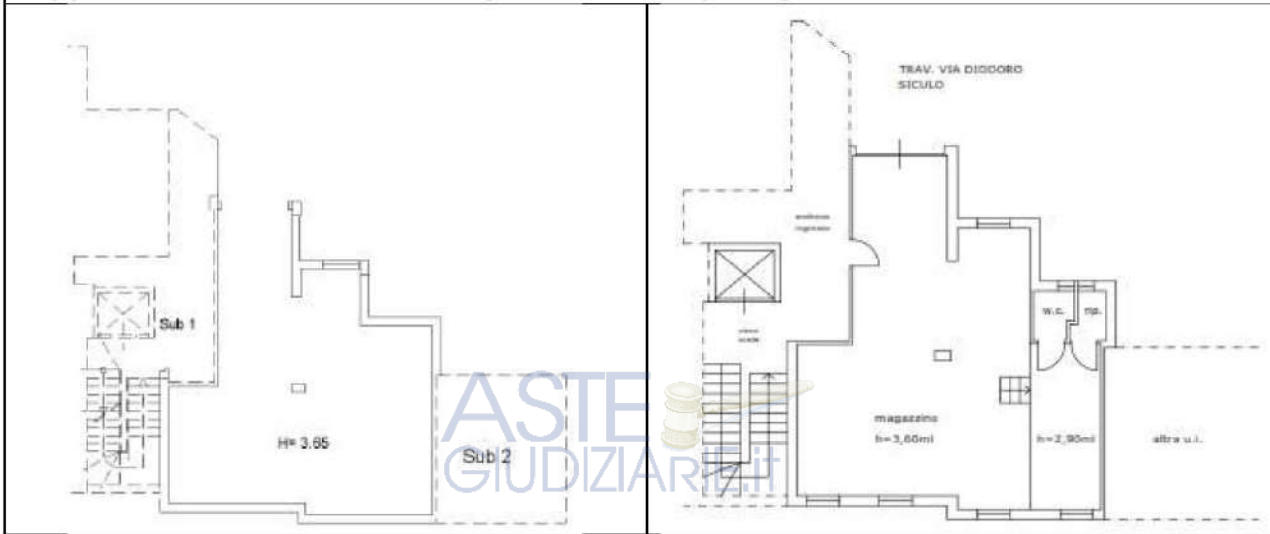
(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

### 3.3. Quesito 3: Identificazione catastale del bene pignorato

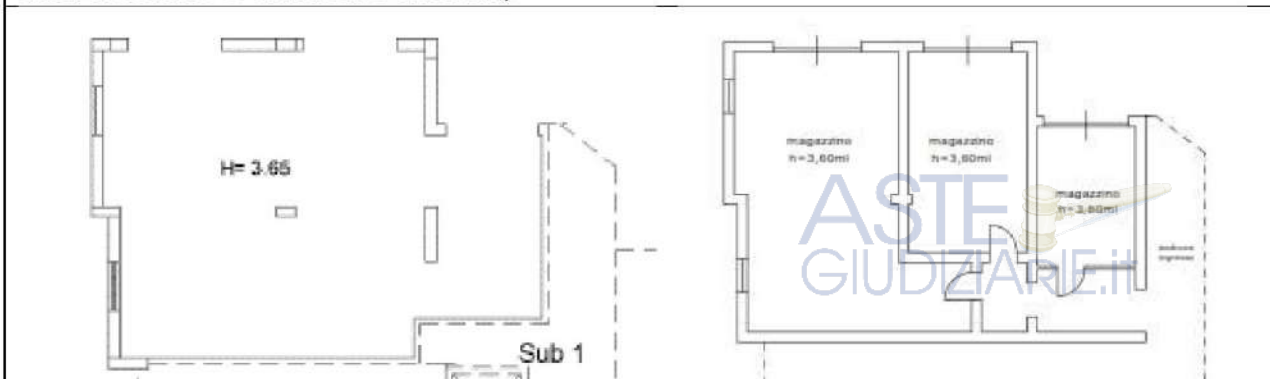
Alla presente perizia sono allegati l'estratto catastale dei beni (Allegato 4) comprensiva delle planimetrie catastali (Allegato 5) e infine sono state riportate anche le visure storiche (Allegato 6).

È stata effettuata un'analisi sulle planimetrie depositate al catasto fabbricati, queste sono state paragonate con la situazione reale dei fabbricati.

**- Part. 2749/3 p.T, cat C/2 cl.2**  
Cespite 1, identificato con il subalterno 3 e censito nella categoria C/2 la cui planimetria risulta pressoché conforme ad eccezione della mancata rappresentazione del servizio igienico e del ripostiglio;



**- Part. 2749/4 p.T, cat C/2 cl.2**  
Cespite 2, identificato con il subalterno 4 e censito nella categoria C/2 la cui planimetria non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto differisce nella distribuzione e divisione interna;

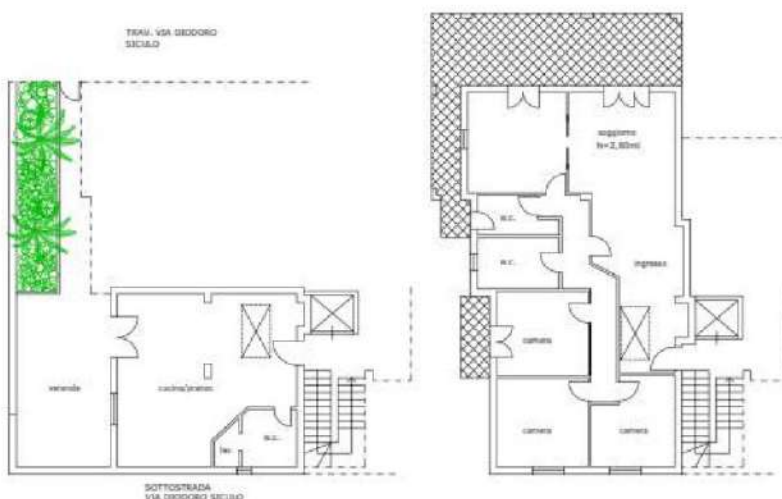




**- Part. 2749/5 p.T-1, cat F/3**

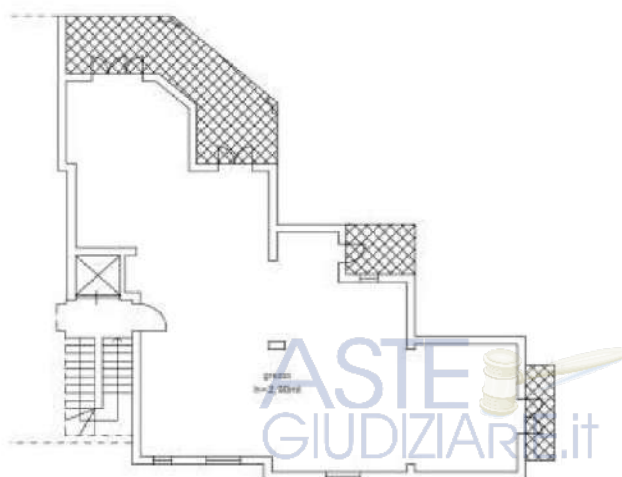
Cespite 3, identificato con il subalterno 5 e censito nella categoria F/3 (in corso di costruzione) non conforme allo stato di fatto, essendo, rifinito in ogni sua parte, è necessario provvedere alla denuncia nella opportuna categoria di abitazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**- Part. 2749/6 p.1, cat F/3**

Cespite 4, identificato con il subalterno 6 e censito nella categoria F/3 (in corso di costruzione) le aree non presentano difformità, visto l'utilizzo e lo stato di completamento è necessario dover aggiornare la classe di appartenenza, pertanto è stata apportata un aggiornamento catastale.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

- **Part. 2749/7 p.2, cat F/3**

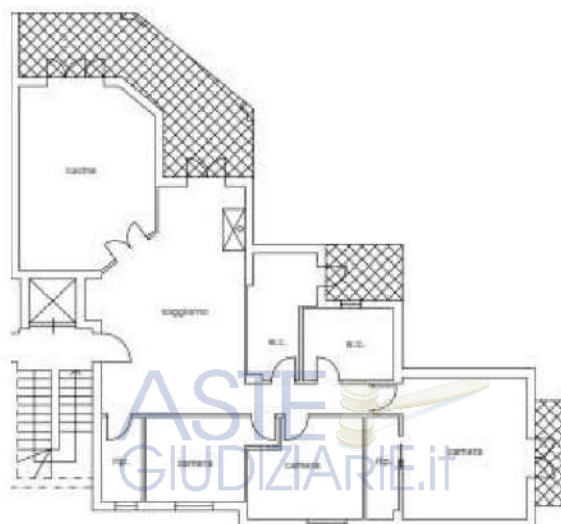
Cespite 5, identificato con il subalterno 7 e censito nella categoria F/3 (in' corso di costruzione) non conforme allo stato di fatto, essendo rifinito in ogni sua parte, è necessario provvedere alla denuncia nella opportuna categoria di abitazione;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Part. 2749/8 p.2, cat F/3**

Cespite 6, identificato con il subalterno 8 e censito nella categoria F/3 (in corso di costruzione) non conforme allo stato di fatto, essendo rifinito in ogni sua parte, è necessario quindi provvedere alla denuncia nella opportuna categoria di abitazione



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

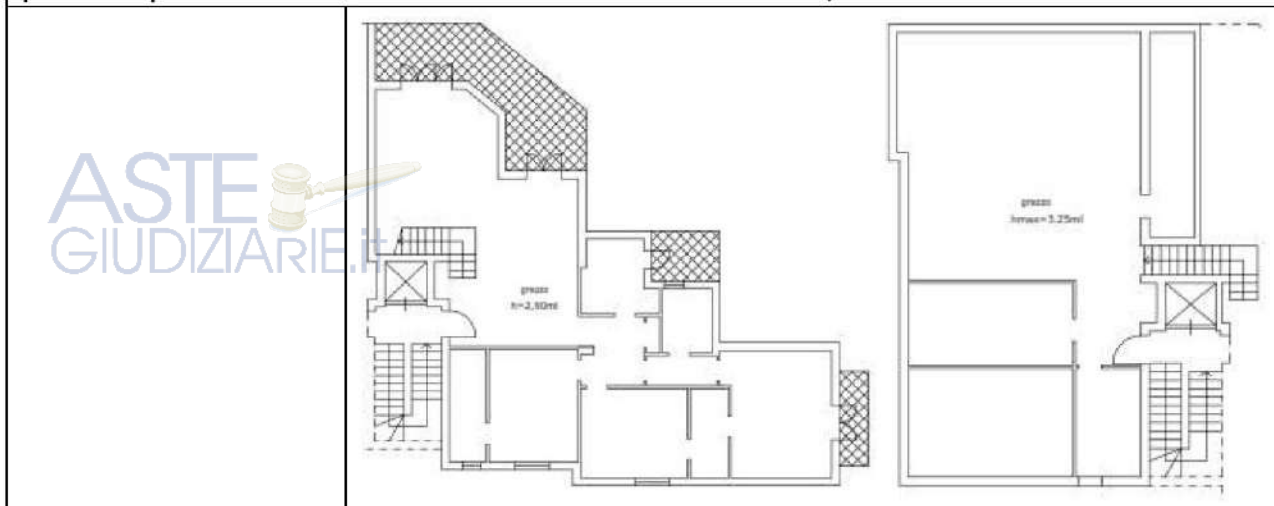
Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



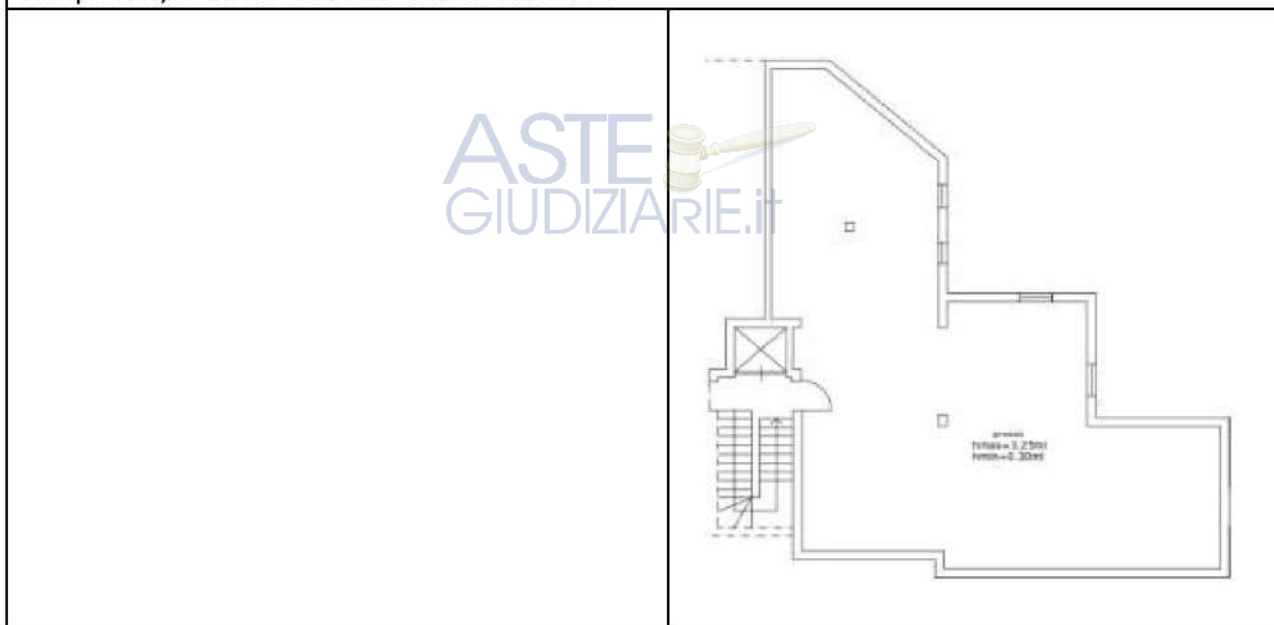
- **Part. 2749/10 p.3-4, cat F/3**

Cespite 7, identificato con il subalterno 10 e censito correttamente nella categoria F/3 (in corso di costruzione), ma non è considerata la porzione di abitazione del piano superiore che non risulta denunciata in catasto;



- **Part. nuova**

Cespite 8, non risulta censito in catasto



Vista le ovvie differenze l'esperto estimatore, dopo aver ricostruito le planimetrie in formato digitale, ha chiesto, al giudice dell'esecuzione in data 20.09.2020 e successivamente autorizzato in data 29.09.2020 (allegato 8), di poter essere autorizzato ad eliminare le difformità riscontrate:



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

- Demolizione dell'immobile foglio 45 part. 44 sub 1, ad oggi ancora esistente nell'ufficio del Territorio e demolito come richiesto in concessione edilizia n. 58/2006 e descritto nella presente relazione al paragrafo 3;
- CESPITE 3 - Part. 2749 sub 5 p.T-1, è stata variata la cat da F/3 (in fase di costruzione, grezzo) ad A/2 classe 4, la nuova consistenza è 9 vani con rendita catastale 511,29;
- CESPITE 5 - Part. 2749 sub 7 p.2, è stata variata la cat da F/3 (in fase di costruzione, grezzo) ad A/2 classe 4, la nuova consistenza è 6,5 vani con rendita catastale 369,27;
- CESPITE 6 - Part. 2749 sub 8 p.2, è stata variata la cat da F/3 (in fase di costruzione, grezzo) ad A/2 classe 4, la nuova consistenza è 7 vani con rendita catastale 397,67.

L'esperto alla vendita ha presentato con denuncia Docfa le variazioni alle particelle appena esposte (allegato 8).

In questa fase l'esperto alla vendita è chiamato a valutare i costi per l'eliminazione degli errori planimetrici, questi costi vengono detratti al valore di stima del bene:

- CESPITE 1 - Part. 2749/3 p.T, cat C/2 cl.2, viene variata la disposizione interna dei locali la nuova consistenza è pari a 71 mq rendita euro 212,68 €;
- CESPITE 2 - Part. 2749/4 p.T, cat C/2 cl.2, viene variata la disposizione interna dei locali la nuova consistenza è pari a 84 mq rendita euro 251,62 €;

Per i CESPITI 1 e 2 devono essere presentate delle dichiarazioni DOCFA all'agenzia del territorio utile a eliminare le incoerenze catastali dal punto di vista planimetrico, l'esperto estimatore valuta un **costo parti a 500 €** (costituita dai diritti amministrativi pari a 50 € e del servizio da parte del tecnico abilitato pari a 450 €) **da detrarsi ai CESPITI 1 E 2.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



### 3.4. Quesito 4: Stato in possesso del bene

#### Attuali proprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dal verbale di primo accesso del 18.07.2020, l'esperto estimatore e il delegato alla vendita attestano che lo stato di possesso degli immobili risulta come di seguito:

- CESPITE 1 (magazzino piano terra): OCCUPATO, l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED]
- CESPITE 2 (magazzino piano terra): OCCUPATO, gli immobili risultano utilizzati come locali di deposito a servizio degli appartamenti sovrastanti. In particolare uno dei tre magazzini risulta concesso in comodato d'uso con scrittura del 18/11/2009 [REDACTED]
- CESPITE 3 (appartamento piano primo e piano terra): OCCUPATO, l'appartamento risulta occupato dal sig. [REDACTED]
- CESPITE 4 (appartamento piano primo): LIBERO;
- CESPITE 5 (appartamento piano secondo): OCCUPATO, l'appartamento risulta occupato dal sig. [REDACTED] in particolare l'immobile risulta concesso in comodato d'uso con scrittura del 18/11/2009 a [REDACTED]
- CESPITE 6 (appartamento piano secondo): OCCUPATO, l'appartamento risulta occupato dalla figlia del sig. [REDACTED]
- CESPITE 7 (appartamento piano terzo e sottotetto): LIBERO;
- CESPITE 8 (quarto piano - sottotetto): LIBERO.

### 3.5. Quesito 5: Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena e intera proprietà di diversi appartamenti ubicati in FAVARA alla via DIODORO SICULO. È suddiviso in 8 CESPITI DI VENDITA: 2 magazzini o garage e 6 appartamenti; è circondata in tutto il perimetro dalla via Diodoro Siculo tranne per la zona sud ovest che confina con uno spazio verde. È identificato al Comune di Favara al foglio n. 45 particella 2749 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10. È autorizzata con Concessione Edilizia N. 58/2006 del 21.09.2006, le aree abitate sono conformi con il progetto depositato al comune, le altre sono ancora in stato grezzo.

CESPITE 1 - 1 magazzino identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub 3 - PREZZO BASE € 35.500,00

CESPITE 2 - 1 magazzino identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub 4 - PREZZO BASE € 38.700,00

CESPITE 3 - 1 appartamento identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub 5 - PREZZO BASE € 172.500,00

CESPITE 4 - 1 appartamento identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub 6 - PREZZO BASE € 78.000,00

CESPITE 5 - 1 appartamento identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub 7 - PREZZO BASE € 143.800,00

CESPITE 6 - 1 appartamento identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub 8 - PREZZO BASE € 141.000,00

CESPITE 7- 1 appartamento identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub 10 - PREZZO BASE € 156.800,00

CESPITE 8 - 1 appartamento identificato al Comune di Favara al CT foglio n. 45 particella 2749 sub non identificato (da registrare) - PREZZO BASE € 37.200,00



### 3.6. Quesito 6: passaggi di proprietà del bene pignorato

Il pign  
e Co

successivamente trascritto nei pubblici uffici in data 08.05.2018, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento il bene ha seguito i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) [REDACTED] era proprietaria del fabbricato [REDACTED] censiti al comune di Favara CF foglio 45 part. 44 sub 1 e CT foglio 45 part. 2325, per averlo acquisito con atto del 04/11/1992 rep. 36182 ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini di Favara, registrato ad Agrigento il 12/11/1992 al n. 44773 ed ivi trascritto il 12/11/1992 ai nn. 21271/18468;
- 2) Con "atto di permuta del 14/07/2004 rep. 32945 ai rogiti del Notaio Maria Nipote registrato ad Agrigento il 29/07/2004 al n. 100052 ed ivi trascritto il 30/07/2004 ai nn. 19359/14822" [REDACTED] per la quota di ciascuno dalla sig. [REDACTED] un vecchio fabbricato con terreno di pertinenza sito in Favara località Ciccione identificato in catasto al foglio 45 n.la 44 sub 1 e foglio 45 p.la 2325. Con lo stesso atto trasferiscono alla sig. [REDACTED] a titolo di permuta, un appartamento posto al piano terzo ed [REDACTED] a piano terra di circa 25 mq facenti parte del costruendo fabbricato da realizzare sull'area di risulta dopo la demolizione del preesistente fabbricato.
- 3) In data 27/10/2005 con protocollo n AG0143931 in atti dal 27.10.2005 (n. 143931.1/2005) è stato soppresso l'immobile foglio 45 particella 2325 ed è stata creata la nuova particella 2749.
- 4) Il fabbricato censito al comune di Favara al foglio 45 particella 44 sub 1, alla data della nomina dell'esperto estimatore, è presente agli uffici dell'Agenzia del Territorio, con richiesta al giudice delle esecuzioni, l'esperto alla vendita ha effettuato una dichiarazione Docfa di demolizione dell'immobile (all. 8).
- 5) Il fabbricato sito in Favara via Diodoro Siculo è stato costruito dai coniugi [REDACTED] su lotto di terreno acquisito con concessione edilizia rilasciata dal comune di Favara n. 58/2006 del 21.09.2006, da cui nascono i sub da 1 a 10.

- 6) Successivamente con atto del 31/07/2009 rep. 40149 ai rogiti del Notaio Maria Nipote trascritto ad Agrigento il 04/08/2009 ai nn. 20149/15854, in adempimento al precedente atto di permuta la signora [REDACTED] acquisisce la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 45 p.lla 2746 sub 2 (autorimessa) e sub 9 (appartamento).
- 7) Infine in data 08.05.2018 viene trascritto presso i pubblici uffici l'atto esecutivo e il verbale di pignoramento immobiliare.

Nell'allegato 6 e 7 sono presenti le visure storiche e l'ispezione ipotecaria del bene, questi dati sono perfettamente rispondenti ai dati dell'atto di pignoramento.

### 3.7. Quesito 7: Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri

Vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla certificazione notarile in atti

- Altre trascrizioni pregiudizievoli: Sentenza dichiarativa di fallimento' emessa dal Tribunale di Agrigento il 11/06/2010 rep. 23/2010, trascritta ad Agrigento il 05/07/2010 ai nn. 15826/11933
- Sequestro penale

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Atto unilaterale di obbligo edilizio del 16/01/2006 rep. 35678 trascritto ad Agrigento il 26/01/2006 ai nn. 2461/1796 a favore del Comune di Favara e [REDACTED] con il quale viene vincolata la superficie di mq. 621 di cui mq. 520 per spazio da destinare a parcheggio ricadente nella particella n.2325 del foglio 45.
- Cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuna
- Vincoli storico-artistico e di altro tipo: Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

- Iscrizioni: ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2005 - Registro Particolare 6490 Registro Generale 23766 Pubblico ufficiale GUCCIARDO CLAUDIA Repertorio



6573/1870 del 15/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

- Pignoramenti: TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2018 - Registro Particolare 5724 Registro Generale 6913 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO - UFFICIO UNEP - Repertorio 351 del 08/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Difformità urbanistico-edilizio: per ogni Cespite in vendita è necessaria una SCIA o CILA presentata da tecnico abilitato dal valore di 1.000 € da detrarre al valore dell'immobile
- Difformità Catastale: al Cespite numero 1 e 2 è detratto un importo di 500 €

3.8. Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati **non sono gravanti di censo, livello o uso civico.**

3.9. Quesito 9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

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

3.10. Quesito 10: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Favara risulta che per l'intero fabbricato, cui fanno parte gli immobili in questione, è stata rilasciata concessione edilizia n. 58/2006 del 21/09/2006 avente ad oggetto i lavori di demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in via Diodoro Siculo.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al titolo edilizio risultano alcune difformità consistenti in:

- al piano terra ove sono ubicati i magazzini (cespiti 1, 2, e parte del 3) si riscontra sui luoghi un diverso frazionamento degli spazi interni in più unità immobiliari; in particolare l'attuale androne scala ed i due confinanti magazzini risultavano da progetto come, un unico vano; nella restante porzione i magazzini unitamente all'attuale abitazione risultavano, come sopra, un unico vano con difformità delle aperture sul fronte sud-ovest;
- al piano primo (cespite 3) non risultano particolari difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali ad eccezioni di lievi differenze limitate a qualche tramezzo della zona giorno;
- al piano primo (cespite 4) l'immobile non risulta completo della tramezzatura interna quindi non si riscontrano difformità' ad eccezione del posizionamento di qualche finestra e balcone sui fronti N-E ed N-O;
- al piano secondo (cespite 5) non risultano particolari difformità ad eccezione di lievi differenza anche qui limitate a qualche tramezzo divisorio;
- al piano secondo (cespite 6) si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni ed un diverso posizionamento di qualche finestra e balcone sui fronti N-E ed N-O;
- -al piano terzo (cespite 7) è stata realizzata solo la tramezzatura interna in parziale difformità rispetto alla distribuzione interna di progetto oltre ad un diverso posizionamento di qualche finestra e balcone sui fronti N-E e N- O; inoltre si è riscontrata la realizzazione di una scala interna che conduce al piano superiore mansardato destinato a sottotetto; quest'ultimo risulta suddiviso da alcune tramezzature interne non presenti in progetto in quanto tale elevazione risulta un unico ambiente sottotetto (assieme al cespite 8) coi due accessi dal corpo scala;
- Inoltre il sottotetto è caratterizzato da aperture sui fronti non previste negli elaborati progettuali.

Per tutti i CESPITI oggetto della procedura esecutiva devono essere presentati delle dichiarazioni SCIA o CILA al comune interessato utile a eliminare le incoerenze urbanistiche, l'esperto estimatore valuta un **costo parti a 1.000 € da detrarre a tutti i CESPITI.**



### 3.11. Quesito 11: Spese annue fisse di gestione o manutenzione

L'immobile in esame è adibito ad uso abitativo, le spese di gestione sono quelle comuni di un appartamento ad uso familiare: contatore installato di 3 kW utilizzato per l'illuminazione, riscaldamento a gas metano. Vi sono le spese di gestione del condominio, particolare interesse sono le spese di pulizia e di gestione dell'ascensore.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

### 3.12. Quesito 12: Procedura della valutazione dei beni

Il calcolo del più probabile valore di mercato dei vari Cespiti è meglio espresso nel paragrafo 4. In questo quesito si vuole esprimere il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato e di affitto dei beni, inoltre sono stati presentati in elenco i consulenti immobiliari consultati.

#### Metodo di stima utilizzato

Il metodo di **stima per comparazione indiretta** consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione, ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

- **Caratteristiche di localizzazione** (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)
- **Caratteristiche di posizione:** (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)
- **Caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)
- **Caratteristiche produttive.**

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

### Consulenti Immobiliari consultati

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Pertanto l'esperto alla vendita ha consultato le seguenti agenzie immobiliare del Comune di Siculiana:

- "Agenzia Immobiliare Giancani" Corso Vittorio Veneto, 151, 92026 Favara AG, - 320 166 7156
- "Vero Affare" Corso Vittorio Veneto, 268, 92026 Favara AG - 342 840 9239
- "Megaron Immobiliare" Via Roma, 92026 Favara AG - 0922 437204

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)"



## Considerazioni in merito al mercato immobiliare di Favara

Per l'analisi del più probabile valore di mercato l'esperto estimatore ha analizzato il mercato del comune di Favara e dell'intera zona dove è presente l'immobile oggetto di esecuzione.

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Favara, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti:

- Immobile ristrutturato e completato - valore medio pari a 1.000 €/mq
- Immobile da ristrutturare - valore medio pari a 580 €/mq;
- Immobile ad uso garage/magazzino sito a livello del piano stradale - valore medio pari a 525 €/mq.

L'esperto estimatore, per i soli casi n. 5 e 6 occupati rispettivamente dal sig. [REDACTED] ha determinato anche il [REDACTED] ne di Favara, presenta un forte scopenso fra le abitazioni disponibili ad essere locate (offerta) rispetto alla richiesta necessaria (domanda), l'intersezione delle due curve riduce fortemente il prezzo di locazione dei beni. Si è osservato nel Comune di Favara che all'aumentare dell'offerta, a parità di domanda, il valore del bene si riduce, questa decrescita si arresta ad un valore limite dove al di sotto del quale l'immobile rimane sfitto piuttosto che locato ad un prezzo esiguo.

Dalla collaborazione con i consulenti immobiliari, nel comune di Favara, il prezzo limite è stato individuato tra 300 e 350 € ad intero appartamento per ogni mese di affitto (appartamento con dimensione media di 170 mq). Diversamente varia il valore del bene per uso locazione dei magazzini, in questo caso le indicazioni variano caso per caso e dipendono da: posizione, possibilità di uso commerciale e non semplice deposito, rifiniture ecc. Nel caso specifico il




**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: 

magazzino viene utilizzato ai soli fini di deposito auto e come magazzino, in quanto nell'immobile è possibile aprire una attività commerciale ma questa sarebbe scomoda da raggiungere visto che gli abitanti della zona preferiscono riversarsi nella via Aldo Moro adiacente che è già piena di ogni servizio. Il prezzo di locazione è calcolato sulla base della superficie utile ed è pari a 1,50 €/mq per ogni mese di affitto.

### 3.13. Quesito 13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

L'intero immobile non necessita di una divisione della quota di vendita in quanto **non sussistono quote di proprietà di terzi.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



#### 4. Descrizione dei cespiti di vendita e calcolo valore di mercato

L'intero immobile è suddivisibile in 8 differenti cespiti di vendita, sotto è riportato un elenco con la descrizione di tutti i cespiti aggiornato in funzione alle modifiche discusse in precedenza:

**CESPITE n. 1** – Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 3;

**CESPITE n. 2** – Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 4;

**CESPITE n. 3** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terra e primo piano identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 5;

**CESPITE n. 4** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano primo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 6;

**CESPITE n. 5** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 7;

**CESPITE n. 6** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 8;

**CESPITE n. 7** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terzo e quarto identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 10 con piano mansardato sottotetto;

**CESPITE n. 8** – Appartamento in via Diodoro Siculo, piano quarto (mansarda - sottotetto) non identificato al NCEU.

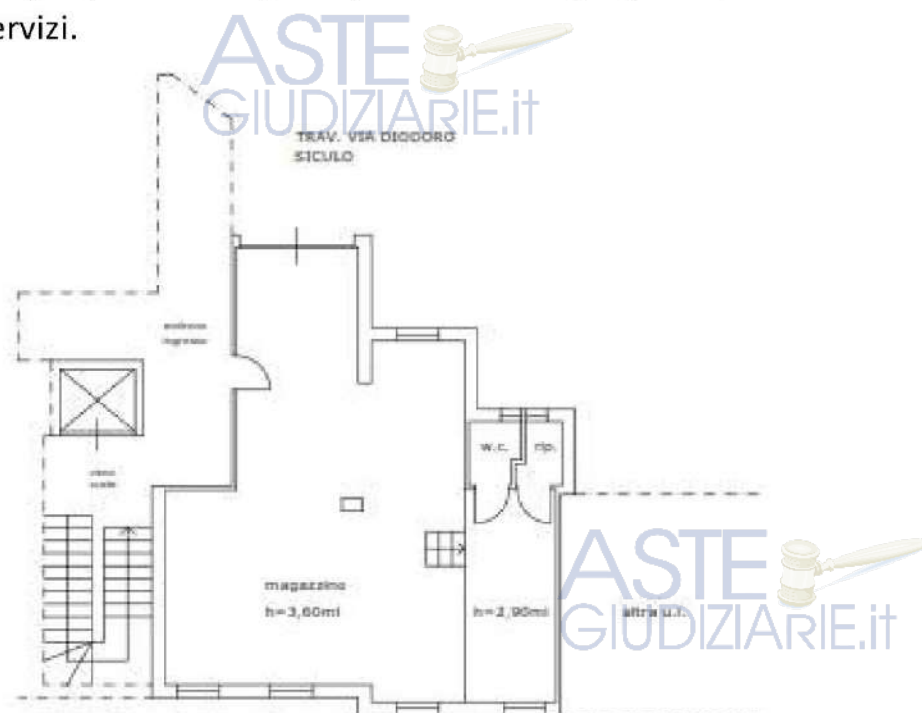
Cespite	Foglio	Particella	Suba.	Piano	Categ	Class	Cons	Rendita
1	45	2749	3	T	C/2	2	78 mq	212,68 €
2	45	2749	4	T	C/2	2	86 mq	251,62€
3	45	2749	5	T-1	A/2	4	9 vani	511,29 €
4	45	2749	6	1	F/3			
5	45	2749	7	2	A/2	4	6,5 vani	369,27 €
6	45	2749	8	2	A/2	4	7 vani	397,67 €
7	45	2749	10	3-4	F/3			
8	45	2749	11	4	F/3			

## Cespiti 1 e 2 (Magazzini al piano terra/seminterrato)

Le unità immobiliare racchiuse nei cespiti 1 e 2 sono ad uso magazzino/garage, sono poste al piano terra con accesso del lato del fabbricato a valle e sono identificate ai subalterni 3 e 4 della particella 2749.

In particolare il cespite 1 (sub 3) è composto da un ampio vano con accesso carrabile dalla strada e ulteriori due locali di modeste dimensioni di cui uno destinato a servizio igienico e l'altro a vano tecnico-ripostiglio entrambi ubicati su un piano di calpestio posto a quota più alta del magazzino per la presenza di una banchina alta circa 70 cm rispetto alla quota del vano principale.

Il magazzino è collegato al corpo scala tramite porta interna ed è dotato di finestre alte per l'illuminazione dei locali. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio del tipo a taglio termico e serranda metallica a protezione dell'accesso carrabile e da porte interne in legno tamburato. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica mentre le superfici verticali ed orizzontali sono tutte intonacate e rifinite di colore bianco. L'impianto elettrico è in parte in sottotraccia (per l'illuminazione a soffitto) ed in parte in sopratraccia protetto da canaline in pvc. La superficie interna ammonta complessivamente a mq. 80 circa e l'altezza interna è di ml. 3,60 per il vano principale e di ml. 2,90 per la zona dove insiste la banchina ed i servizi.



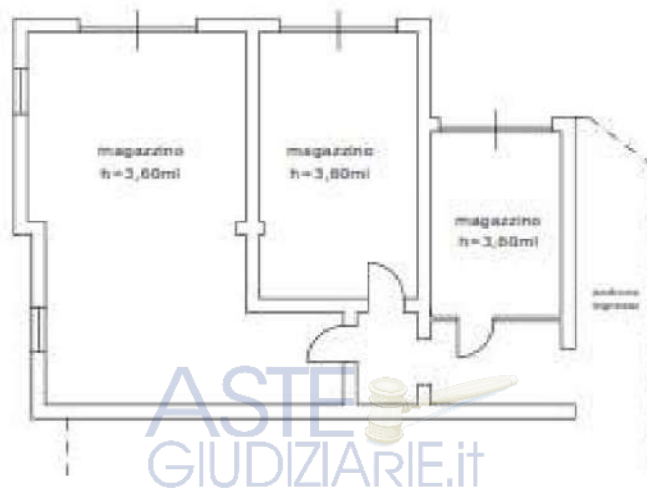


Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R.G.Es. n. 52/2018 promosso da: [REDACTED]

Il cespite 2 (sub 4) pur se catastalmente costituito da unico vano si trova invece suddiviso in n. 3 box auto indipendenti che rispecchiano la disposizione ed il numero degli accessi carrabili esterni anche qui costituiti da serrande metalliche. La superficie complessiva ammonta a mq. 90 circa e l'altezza interna è pari a ml. 3,60.

Le rifiniture interne sono identiche al cespite precedente e quindi composte da pavimentazione in piastrelle, superfici intonacate di colore bianco, porte interne in legno tamburato e finestre alte per dare luce naturale ai locali con infissi in alluminio del tipo a taglio termico.

Lo stato di manutenzione generale è ottimo.



### Cespite 3 (Appartamento su due livelli piano terra e primo)

Detta unità immobiliare (sub 5) è rappresentata da un'unica abitazione posta su due livelli collegati da scala interna a giorno non ancora ultimata. Il livello al piano terra è composto da un unico vano soggiorno con angolo cottura oltre ad un servizio igienico-lavanderia ricavato nell'angolo nord. Fa parte dell'abitazione uno spazio esterno esclusivo utilizzato come veranda dotata di un accesso che conduce all'esterno sul fronte ovest.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, intonaci interni di tipo civile, rivestimenti in ceramica per i servizi e pitture con elementi decorativi, mentre gli infissi esterni sono costituiti da porta blindata di accesso, serramenti esterni in alluminio a taglio termico protetti da serrande in pvc.



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

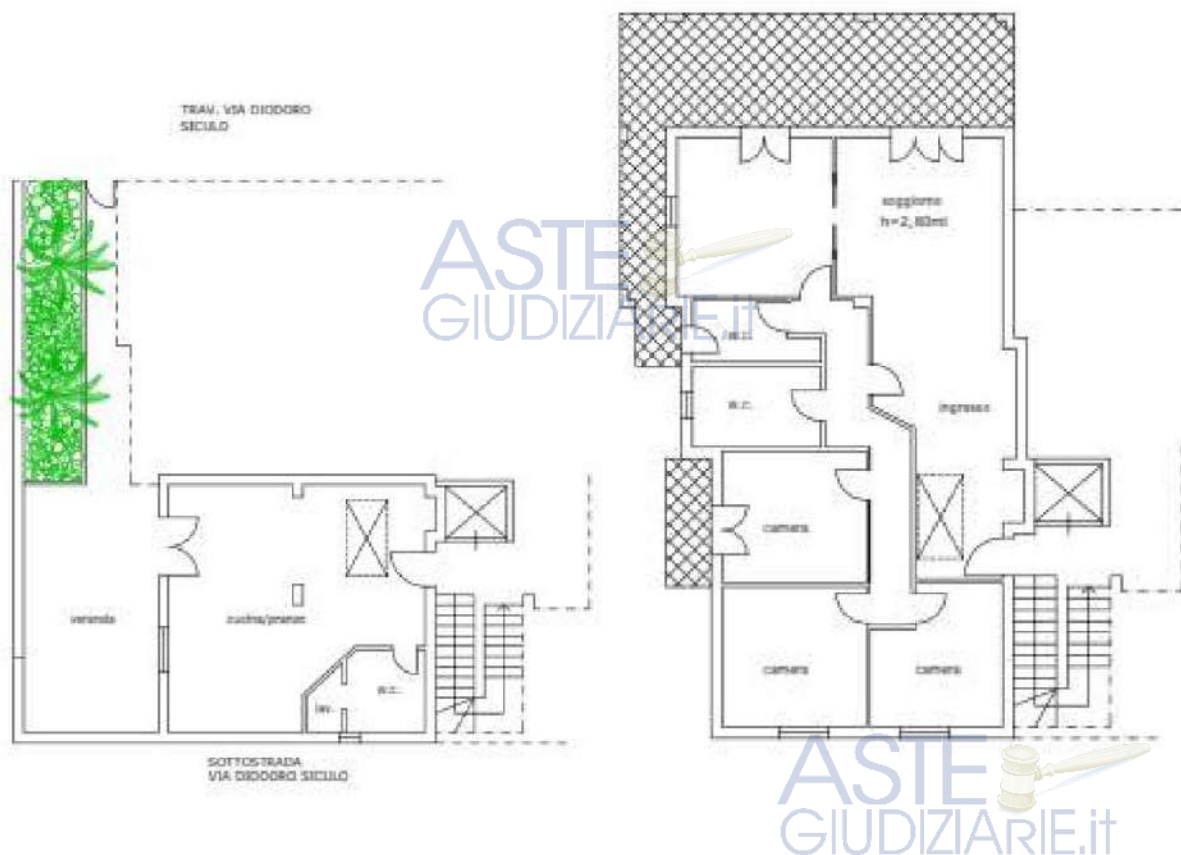
VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

Al piano superiore si trovano i restanti vani abitativi collegati da una scala in ferro battuto all'interno dell'appartamento, è comunque possibile avere accesso ad entrambi i livelli anche dal vano scala comune. La superficie del piano primo ammonta a circa mq. 138 con altezza interna di ml. 2,80 e la distribuzione interna è caratterizzata da un ampio vano soggiorno-salone, n. 2 servizi igienici e n. 3 camere da letto. Sui fronti sud, ovest ed est vi sono gli affacci dei diversi ambienti mentre i balconi insistono solo sui primi due prospetti. Le rifiniture interne sono costituite da pavimento in parquet di colore scuro e ceramica nei bagni assieme a decorazioni in marmo, elementi decorativi in gesso, porte interne in legno e infissi esterni in alluminio a taglio termico. È presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento mancante dei radiatori. Per quanto riguarda il collegamento con il piano sottostante questo risulta posizionato nei pressi dell'ingresso e risulta attualmente coperto con pannello in legno.

Le condizioni generali di manutenzione sono ottime.

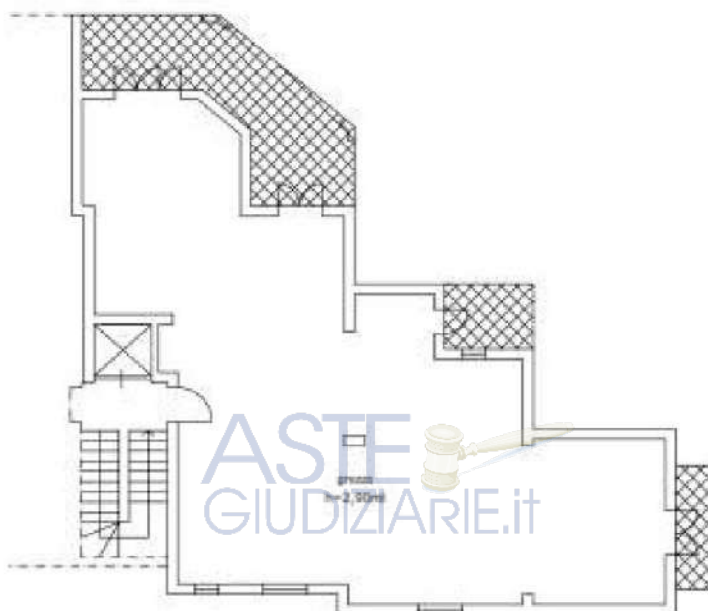




#### Cespite 4 (Appartamento al piano primo allo stato grezzo)

Trattasi di unità immobiliare (sub 6) al rustico mancante cioè delle rifiniture interne quali pavimentazioni, intonaci, tramezzature ed impianti. Gli unici elementi di definizione sono il portoncino di accesso sul vano scala del tipo blindato e i serramenti esterni (persiane) in alluminio color legno.

Gli affacci sono sui fronti nord, ovest ed est anche qui con balconi sui primi due lati e la superficie complessiva lorda ammonta a mq. 153 circa con altezza interna di ml. 2,90.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

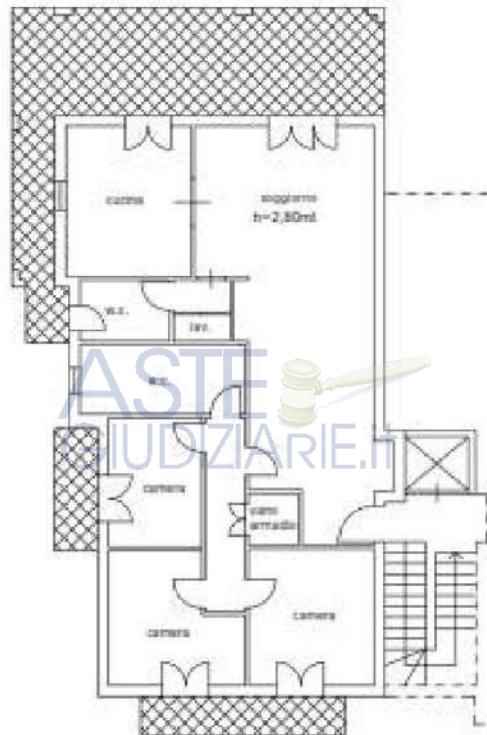
VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

### Cespite 5 (Appartamento al piano secondo lato sud)

È costituito da appartamento di civile abitazione (sub 7) della superficie coperta pari a mq. 140 circa con altezza interna di ml. 2,80 e composto da ampio vano di ingresso-soggiorno con adiacente cucina, n.2 w.c. di cui uno con angolo lavanderia e n.3 camere da letto disimpegnate. Le rifiniture interne sono caratterizzate da pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti dei servizi igienici, pitture interne colorate con elementi decorativi, e porte interne in legno. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio e gli infissi esterni sono in alluminio color legno del tipo a taglio termico. Le condizioni generali di manutenzione sono ottime.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

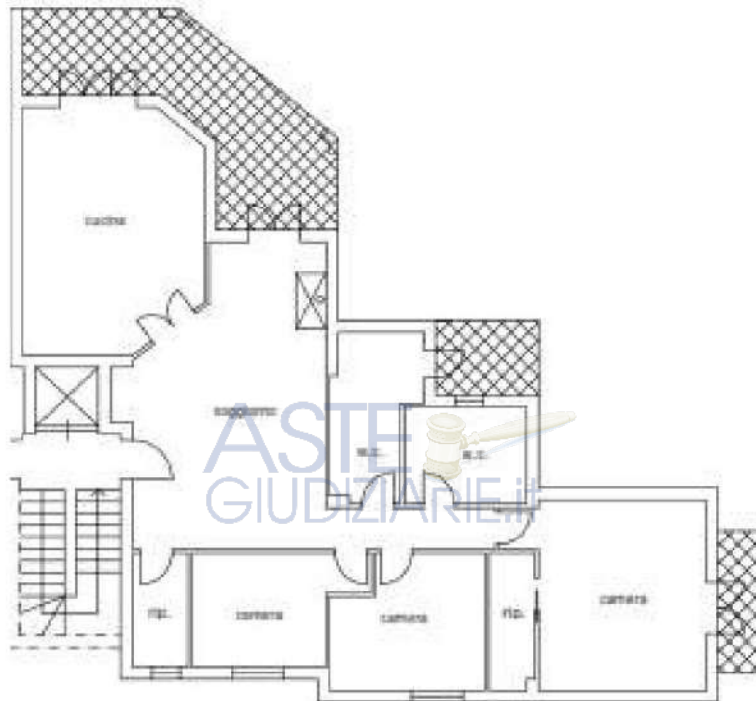
Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## Cespite 6 (Appartamento al piano secondo lato nord)

L'abitazione (sub 8) è composta da ampio vano ingresso-soggiorno, cucina, n.3 camere da letto di cui una con cabina armadio annessa, n. 2 bagni di cui uno adibito anche a lavanderia, oltre a ripostiglio. La superficie lorda è pari a mq. 155 circa con altezza interna di ml 2,80. Le finiture interne sono rappresentate da pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore nero, rivestimenti ceramici nei servizi igienici, superfici interne con pitture ed elementi decorativi, porte in legno massello ed infissi esterni in alluminio color legno a taglio termico. Le condizioni generali di manutenzione sono ottime.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

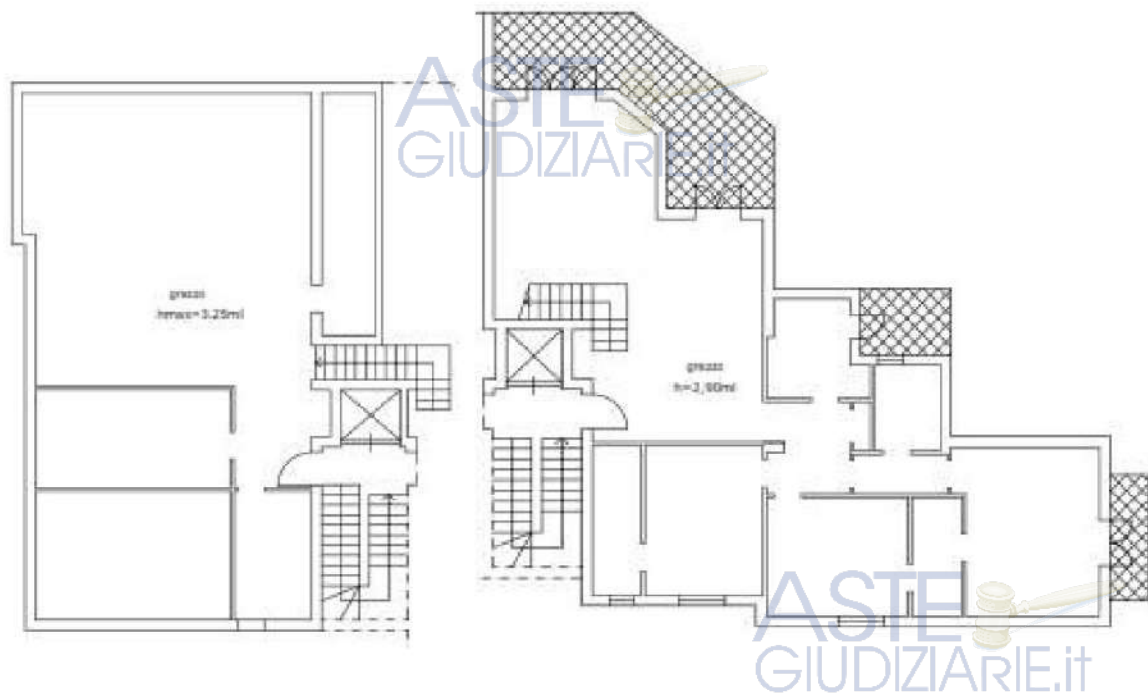
## Cespite 7 (Appartamento al piano terzo lato nord con porzione di piano mansardato allo stato grezzo)

Trattasi di unità immobiliare (sub 10) mancante di gran parte delle rifiniture interne quali pavimentazioni, intonaci, porte interne e parte degli impianti tecnici. Sono invece presenti i serramenti esterni (persiane) in alluminio color legno.

La superficie complessiva lorda ammonta a mq. 160 circa con altezza interna di ml. 2,90 e la distribuzione spaziale è caratterizzata da un ampio vano all'ingresso, n.2 servizi igienici e n. 3 camere. All'interno del vano principale, a confine con la parete sud è ubicata una scala interna che conduce al piano mansardato sovrastante. Quest'ultimo è anch'esso non rifinito poiché mancante di parte delle divisioni interne e porzioni di tamponatura esterni sul fronte sud. Risulta invece realizzata parte della tramezzatura ed alcuni cassettoni per porte scorrevoli. L'accesso avviene anche dal vano scala comune.

L'altezza interna è variabile fino ad arrivare alla quota di ml. 3,25 in quanto la copertura è a doppia falda inclinata con abbaini posti sulle due falde.

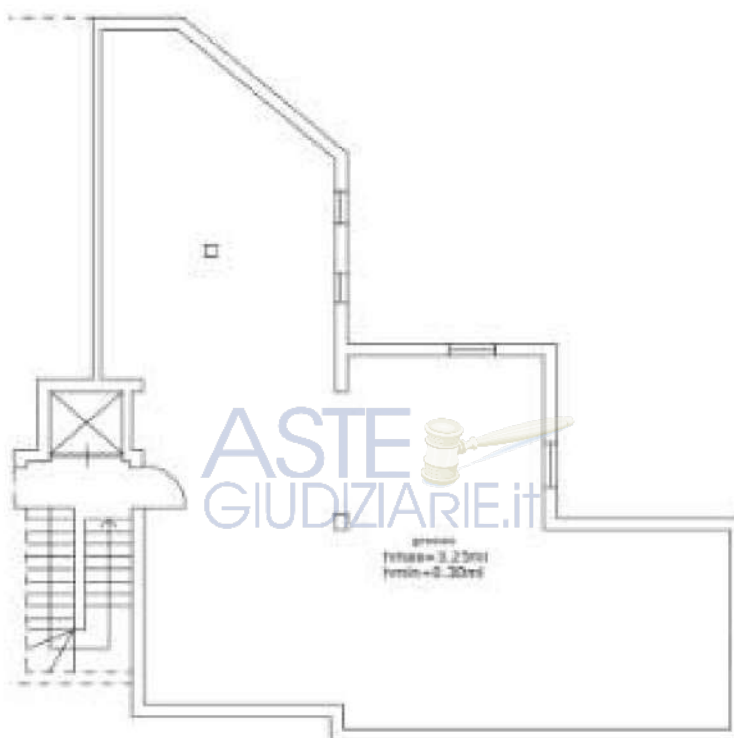
La superficie complessiva del piano è di mq. 150 circa.





## Cespite 8 (Appartamento al piano sottotetto - mansarda allo stato grezzo)

È costituita dalla restante porzione del sottotetto mansardato posto sul lato nord del fabbricato e con le medesime caratteristiche interne ovvero allo stato rustico per l'assenza di qualsiasi tipo di rifiniture. L'accesso a detta unità immobiliare, destinata probabilmente ad abitazione, avviene dal vano scala condominiale e gli affacci sono sui fronti nord ed ovest oltre che la presenza di n. 2 abbaini ricavati nella falda di copertura prospiciente sul lato est. La superficie lorda è pari a mq. 140 circa.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

#### 4.1. TABELLA COMPUTO SUPERFICI

Ai fini del computo delle superfici commerciali si applicano i criteri ed i coefficienti di cui al D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750/2005

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Espos.	Condizioni
<i>Cespite 1</i>					
Magazzino P. T	72,62	1,00	<b>72,62</b>	E-O	buone
<i>Cespite 2</i>					
Magazzino P. T	84,62	1,00	<b>84,62</b>	E-S	buone
<i>Cespite 3</i>					
Appartamento P. T-I					
Vani abitazione al piano terra	50,94	1,00	50,94		buone
Veranda al piano terra	53,59	0,20	10,72		buone
Vano Scala	2,64	0,25	0,66		
Vani abitazione al piano primo	120,67	1,00	120,67		buone
Balconi piano primo	42,34	0,25	10,59		buone
Vano Scala	2,64	0,25	0,66		buone
Sommano			<b>194,23</b>		
<i>Cespite 4</i>					
Appartamento P. 1					
Vani coperti	139,57	1,00	139,57	N-E-O	buone
Balconi	31,14	0,25	7,79		buone
Sommano			<b>147,36</b>		
<i>Cespite 5</i>					
Appartamento P. 2					
Vani coperti	122,97	1,00	122,97	E-O-S	buone
Balconi	48,61	0,25	12,15		buone
Sommano			<b>135,12</b>		buone
<i>Cespite 6</i>					
Appartamento P. 2					



Vani coperti	136,91	1,00	136,91	N-E-O	buone
Balconi	42,13	0,25	10,53		buone
Sommano			<b>147,44</b>		buone

#### *Cespite 7*

Appartamento P. 3

Vani coperti	134,10	1,00	134,10	N-E-O	buone
Balconi	42,13	0,25	10,53		buone
Vano scala	3,85	0,25	0,96		buone
Vani piano mansarda	140,43	0,50	70,22		buone
Sommano			<b>215,81</b>		buone

#### *Cespite 8*

Appartamento mansarda

Vani coperti	147,23	0,50	<b>73,62</b>	N-E-O	
--------------	--------	------	--------------	-------	--

## 4.2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima:

$$V_{mb} = P \times S_c \times C$$

dove:

$V_{mb}$	=	Valore di mercato del bene oggetto di stima;
$P$	=	prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato
$S_c$	=	superficie commerciale del bene oggetto di stima
$C$	=	coefficienti correttivi intrinseci all'immobile

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (Po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Tali valutazioni sono stati determinati dopo aver consultato gli operatori immobiliari come discusso nel paragrafo 4.2.

Il mercato nella zona di nostro interesse è molto variabile in quanto vi è un'elevata scelta di immobili in vendita, questo dà la possibilità all'acquirente di poter scegliere anche in funzione di criteri soggettivi tali da non creare una linearità dei prezzi e poter intersecare il bene oggetto di stima.

Dalla media dei valori ottenuti dai consulenti immobiliari è possibile poter esprimere i seguenti prezzi unitari:

DESTINAZIONE	PREZZO UNITARIO (P)
Abitazione ristrutturato ottimo stato	1.000,00 €/mq
Magazzino funzionale in ottimo stato	525,00 €/mq
Appartamento grezzo	580,00 €/mq

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)".

L'esperto alla vendita ha determinato, tramite l'ausilio dei consulenti immobiliari, anche un canone di affitto dei beni eseguiti, di seguito sono riportati i valori unitari del canone di affitto:

DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO (Po)
Abitazione	2,00 €/mq
Magazzino	1,50 €/mq



## CESPITE 1

Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.IIIa 2749 sub 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	Piano terra	1,000
Esposizione locali	Su più lati	1,020
Divisione	unico locale ampio	1,000
	unico ambiente con un unico accesso con pilastro al centro della stanza	0,950
Affaccio	Su spiazzale largo e poco trafficato	1,010
Luminosità	Ottima illuminazione naturale	1,050
Vetustà	Nuova costruzione 2005	1,050
Manutenzione immobile	Buona	1,000
Manutenzione stabile	Buona	1,000
Riscaldamento	Non presente	1,000
Impianto elettrico	Presente	1,000
Impianto idraulico	Presente bagno e ripostiglio	1,050
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Rifacimenti estetici	Nulla	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,133</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

- Il box auto è molto ampio ma presenta un pilastro al centro della stanza che impedisce il totale e comodo utilizzo degli spazi, coefficiente adottato 0,950;
- La presenza di un bagno e l'elevata superficie finestrata aumentano il valore del bene, i coefficienti adottati sono in entrambi i casi 1,050.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq	<b>525,00 €/mq</b>
--	--------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,133</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>594,80 €/mq</b>
--------------------------	--------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>72,62 mq</b>
---------------------------	-----------------

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>43.194,00 €</b>
---	--------------------

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità catastali e urbanistici €	<b>1500,00 €</b>
---	------------------

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>41.694,00 €</b>
---	--------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	<b>35.500,00 €</b>
--	--------------------



## METODO CON STIMA COMPARATIVA

### VALORE AFFITTO IMMOBILE



Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO PER USO AFFITTO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato per uso affitto della zona per mq per ogni mese

**1,50 €/mq**

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale

**1,133**

### VALORE DI MERCATO PER USO AFFITTO PER MQ.

Valore di mercato per mq

**1,70 €/mq**

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq

**72,62 mq**

### VALORE DI MERCATO PER USO AFFITTO

Il più probabile valore di mercato per uso affitto dell'immobile ogni mese Euro

**123,00 €**



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## CESPITE 2

Magazzino in via Diodoro Siculo, piano terra identificato al NCEU foglio 45 p.IIIa 2749 sub 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	Piano terra	1,000
Esposizione	su più lati	1,020
Locali	3 locali separati di piccole dimensioni	0,980
Divisione	È possibile accedere da 3 differenti porte esterne	1,050
Affaccio	Su spiazzale largo e poco trafficato	1,010
Luminosità	L'illuminazione naturale per un solo magazzino	0,950
Vetustà	Nuova costruzione 2005	1,050
Manutenzione immobile	Buona	1,000
Manutenzione stabile	Buona	1,000
Riscaldamento	Non presente	1,000
Impianto elettrico	Presente	1,000
Impianto idraulico	Non presente	1,000
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Rifacimenti estetici	Nulla	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,057</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

- Il box auto/magazzino presenta 3 diversi ingressi in 3 differenti ambienti, collegati fra loro da una stanza interna, questo genera una buona versatilità e utilizzo separato degli spazi ma allo stesso tempo una ripartizione dell'intero ambiente in tre aree di dimensione ridotta tale da non sfruttare in pieno il suo potenziale, i coefficienti adottati sono rispettivamente 1,050 e 0,980
- L'illuminazione naturale è disponibile per un solo ambiente, per gli altri è necessaria l'illuminazione artificiale, quindi il coefficiente utilizzato è 0,950.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1.

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq	<b>525,00 €/mq</b>
--	--------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,057</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>555,15 €/mq</b>
--------------------------	--------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>84,62 mq</b>
---------------------------	-----------------

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>46.976,00 €</b>
---	--------------------

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità catastali e urbanistici	<b>1500,00 €</b>
---	------------------

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>45.476,00 €</b>
---	--------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	<b>38.700,00 €</b>
--	--------------------

## METODO CON STIMA COMPARATIVA VALORE AFFITTO IMMOBILE



Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO PER USO AFFITTO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato per uso affitto della zona per mq per ogni mese

**1,50 €/mq**

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale

**1,057**

### VALORE DI MERCATO PER USO AFFITTO PER MQ.

Valore di mercato per mq

**1,59 €/mq**

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq

**84,62 mq**

### VALORE DI MERCATO PER USO AFFITTO

Il più probabile valore di mercato per uso affitto dell'immobile ogni mese Euro

**135,00 €**



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



### CESPITE 3

Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terra e primo piano identificato al NCEU foglio 45 p.IIIa 2749 sub 5.



#### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	Piano interrato e piano terra (su due livelli) con ascensore e scala interna	0,900
Orientamento	Su più lati prevalentemente a SUD	1,090
Affaccio	Su strada ampia e pubblica	1,000
Taglio	>100 mq di superficie su due livelli	1,000
Balconi	Un balcone, un balcone ampio zona nord-ovest e una veranda interna	1,020
Distribuzione	Su due livelli zona giorno e notte	1,100
Luminosità	Illuminazione naturale molto presente nella zona notte (piano primo)	1,020
Vetustà	Nuova costruzione	1,100
Manutenzione immobile	Ottimo	1,000
Manutenzione stabile	Necessita di scala interna in fase di costruzione	0,850
Riscaldamento	Presente	1,000
Impianto elettrico	Presente	1,000
Impianto idraulico	Presente	1,000
Efficienza energetica		
Parcheggio	Presente in zona	1,000
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Servizi presenti	Area piena di servizi	1,000
Rifacimenti estetici	Prospetto esterno completato	1,000
Altro		
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,050</b>

#### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

- L'abitazione è allocata a piano interrato e piano terra dell'edificio che rispetto i dati storici il valore è stato decurtato con coefficiente del 0,900, in quanto non ha alcuna vista panoramica ed è leggermente più esposto a fenomeni di atti vandalici e furti;
- Rispetto agli edifici analizzati nei dati storici, questo edificio è stato edificato nel 2006 pertanto si può considerare come "edificio nuovo", il coefficiente utilizzato è 1,100;
- L'esposizione dell'immobile è ottimo, in quanto è esposto su tre lati con prevalenza verso SUD il coefficiente complessivo da utilizzare è di 1,090;
- L'immobile è strutturato su due livelli in cui nel primo vi è la zona giorno mentre nel secondo la zona notte (coeff. utilizzato 1,100), inoltre nella zona giorno vi è un'ampia veranda/giardino che accresce la qualità dell'immobile da aggiungersi ai balconi posti nel piano superiore (coeff. utilizzato 1,020), l'unico lato negativo è che per collegare i due livelli è necessaria una scala interna in cui è presente solo l'involucro ma ancora non è stato creato pertanto è possibile poter comunicare tra i due livelli tramite la scala e l'ascensore condominiale (coeff. utilizzato 0,850);
- Gli spazi sfruttano bene la luce naturale, coefficiente utilizzato 1,020.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq	<b>1000,00 €/mq</b>
--	---------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,050</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>1050 €/mq</b>
--------------------------	------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>194,23 mq</b>
---------------------------	------------------

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>203.890,00 €</b>
---	---------------------

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità urbanistiche	<b>1000,00 €</b>
--------------------------------------	------------------

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>202.890,00 €</b>
---	---------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**172.500,00 €**



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## CESPITE 4

Appartamento in via Diodoro Siculo, piano primo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 6.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	piano primo	0,950
Orientamento	su più lati prevalentemente a NORD	1,020
Affaccio	Su strada ampia e pubblica	1,000
Taglio	>100 mq di superficie	1,000
Balconi	diversi balconi orientati a Nord e Nord-Est	1,020
Distribuzione	grezzo	1,000
Luminosità	buona illuminazione naturale	1,000
Vetustà	nuova costruzione	1,100
Stato immobile	grezzo	-
Manutenzione stabile	buono	1,000
Parcheggio	Presente in zona	1,000
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Servizi presenti	area piena di servizi	1,000
Rifacimenti estetici	Prospetto esterno completato	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,087</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

- L'abitazione è allocata a primo piano dell'edificio coefficiente 0,950;
- Rispetto agli immobili presi in esame questo risulta essere un "nuovo" in quanto edificato nel 2006, coefficiente utilizzato è 1,100;
- L'esposizione dell'immobile è su tre lati con prevalenza verso NORD il coefficiente complessivo da utilizzare è di 1,020
- L'immobile è totalmente grezzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq	<b>580,00 €/mq</b>
--	--------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,087</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>630,59 €/mq</b>
--------------------------	--------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>147,35 mq</b>
---------------------------	------------------

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>92.920,00 €</b>
---	--------------------

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità urbanistiche	<b>1000,00 €</b>
--------------------------------------	------------------

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>91.920,00 €</b>
---	--------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**78.000,00 €**



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## CESPITE 5

Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 7.



### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	piano secondo con ascensore	1,000
Orientamento	su più lati prevalentemente a SUD	1,090
Affaccio	Su strada ampia e pubblica	1,000
Taglio	>100 mq di superficie su due livelli	1,000
Balconi	un balcone, un balcone ampio zona nord-ovest e una veranda interna	1,020
Distribuzione	unico livello, ben diviso	1,000
Luminosità	buona illuminazione naturale sull'intero appartamento ad esclusione del soggiorno	1,030
Vetustà	nuova costruzione	1,100
Manutenzione immobile	ottimo	1,000
Manutenzione stabile	buono	1,000
Riscaldamento	Presente	1,000
Impianto elettrico	Presente	1,000
Impianto idraulico	Presente	1,000
Efficienza energetica		
Parcheggio	Presente in zona	1,000
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Servizi presenti	area piena di servizi	1,000
Rifacimenti estetici	Prospetto esterno completato	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,260</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

- L'abitazione è allocata al piano secondo dell'edificio, questo è fornito di ascensore, coefficiente 1,000;



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



- Rispetto agli immobili presi in esame questo risulta essere un "nuovo" in quanto edificato nel 2006, coefficiente utilizzato è 1,100;
- L'esposizione dell'immobile è ottimo, in quanto è esposto su tre lati con prevalenza verso SUD il coefficiente complessivo da utilizzare è di 1,090;
- Gli spazi sfruttano bene la luce naturale, coefficiente utilizzato 1,030;
- È presente un balcone accessibile da ogni stanza, coefficiente di stima 1,020.



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq	<b>1000,00 €/mq</b>
--	---------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,260</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>1.260,00 €/mq</b>
--------------------------	----------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>135,12 mq</b>
---------------------------	------------------

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>170.209,00 €</b>
---	---------------------

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità urbanistiche	<b>1000,00 €</b>
--------------------------------------	------------------

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>169.209,00 €</b>
---	---------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**143.800,00 €**



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## METODO CON STIMA COMPARATIVA VALORE AFFITTO IMMOBILE



Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI AFFITTO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di affitto della zona per mq per ogni mese	<b>2,00 €/mq</b>
--	------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,260</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>2,52 €/mq</b>
--------------------------	------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>135,12 mq</b>
---------------------------	------------------

### VALORE DI AFFITTO

Il più probabile valore di affitto dell'immobile ogni mese Euro	<b>340,00 €</b>
---	-----------------



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## CESPITE 6

Appartamento in via Diodoro Siculo, piano secondo identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 8

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	piano secondo con ascensore	1,000
Orientamento	su più lati prevalentemente a NORD	1,020
Affaccio	Su strada ampia e pubblica	1,000
Taglio	>100 mq di superficie	1,000
Balconi	diversi balconi orientati a Nord e Nord-Est	1,020
Distribuzione	buona distribuzione	1,000
Luminosità	buona illuminazione naturale sull'intero appartamento ad esclusione del soggiorno	0,990
Vetustà	nuova costruzione	1,100
Manutenzione immobile	ottimo	1,000
Manutenzione stabile	buono	1,000
Riscaldamento	Presente	1,000
Impianto elettrico	Presente	1,000
Impianto idraulico	Presente	1,000
Efficienza energetica		
Parcheggio	Presente in zona	1,000
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Servizi presenti	area piena di servizi	1,000
Rifacimenti estetici	Prospetto esterno completato	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,133</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

- L'abitazione è allocata al piano secondo dell'edificio, questo è fornito di ascensore, coefficiente 1,000;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



- Rispetto agli immobili presi in esame questo risulta essere un "nuovo" in quanto edificato nel 2006, coefficiente utilizzato è 1,100;
  - L'esposizione dell'immobile è su tre lati con prevalenza verso NORD il coefficiente complessivo da utilizzare è di 1,020;
  - La casa è ben illuminata ma vista l'esposizione a NORD qualche stanza necessita di luce artificiale, coefficiente utilizzato 1,030;
- Sono presenti ampi balconi per ogni stanza, coefficiente di stima 1,020.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1.

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq	<b>1000,00 €/mq</b>
--	---------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,133</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>1.133,00 €/mq</b>
--------------------------	----------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>147,44 mq</b>
---------------------------	------------------

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>167.051,00 €</b>
---	---------------------

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità urbanistiche	<b>1000,00 €</b>
--------------------------------------	------------------

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>166.051,00 €</b>
---	---------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	<b>141.000,00 €</b>
--	---------------------

## METODO CON STIMA COMPARATIVA

### VALORE AFFITTO IMMOBILE



Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI AFFITTO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di affitto della zona per mq per ogni mese	<b>2,00 €/mq</b>
--	------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,133</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>2,27 €/mq</b>
--------------------------	------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>147,44 mq</b>
---------------------------	------------------

### VALORE DI AFFITTO

Il più probabile valore di affitto dell'immobile ogni mese Euro	<b>334,00 €</b>
---	-----------------



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## CESPITE 7

Appartamento in via Diodoro Siculo, piano terzo e quarto identificato al NCEU foglio 45 p.IIa 2749 sub 10 con piano mansardato sottotetto

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	Piano terzo e mansarda con ascensore	1,050
Orientamento	Su tutti e 4 i lati	1,100
Affaccio	Strada ampia e poco trafficata	1,000
Taglio	> 150 mq di superficie su due livelli	1,000
Balconi	Tre balconi	1,030
Distribuzione	Due livelli: il terzo piano con uso di appartamento, il quarto piano mansardato	1,100
Luminosità	Buona illuminazione naturale sull'intero appartamento ad esclusione delle aree vicino il corpo scala	1,030
Vetustà	Nuova costruzione	1,100
Stato immobile	Grezzo	1,000
Manutenzione stabile	Buona	1,000
Parcheggio	Presente in zona	1,000
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Servizi presenti	Area piena di servizi	1,000
Rifacimenti estetici	Prospetto esterno completato	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,483</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

- L'abitazione è allocata a piano terzo e mansarda dell'edificio comprensivo di ascensore che rispetto i dati storici il valore è stato incrementato con coefficiente del 1,050;

- Rispetto agli edifici analizzati nei dati storici, questo edificio è stato edificato nel 2006 pertanto si può considerare come "edificio nuovo", il coefficiente utilizzato è 1,100;
- L'esposizione è su tutti i lati il coefficiente da utilizzare è di 1,100;
- L'immobile è strutturato su due livelli tra cui una è una mansarda coefficiente utilizzato 1,100;
- Gli spazi sfruttano bene la luce naturale, coefficiente utilizzato 1,030.
- Lo stato dell'immobile è grezzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1.

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq	<b>580,00 €/mq</b>
--	--------------------

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale	<b>1,483</b>
--------------------------------	--------------

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq	<b>859,94 €/mq</b>
--------------------------	--------------------

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq	<b>215,81 mq</b>
---------------------------	------------------

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>185.584,00 €</b>
---	---------------------

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità urbanistiche	<b>1000,00 €</b>
--------------------------------------	------------------

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro	<b>184.584,00 €</b>
---	---------------------

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	<b>156.800,00 €</b>
--	---------------------



## CESPITE 8

Appartamento in via Diodoro Siculo, piano quarto (mansarda - sottotetto) non identificato al NCEU.



### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	piano quarto con ascensore	1,050
Orientamento	su più lati prevalentemente a SUD	1,090
Affaccio	Su strada ampia e pubblica	1,000
Taglio	<100 mq di superficie	0,900
Balconi	diversi balconi orientati a Nord e Nord-Est	1,000
Distribuzione	mansarda	0,900
Luminosità	buona illuminazione naturale sull'intero appartamento	1,030
Vetustà	nuova costruzione	1,000
Stato immobile	Grezzo	1,000
Manutenzione stabile	Buono	1,000
Parcheggio	Presente in zona	1,000
Traffico	Via silenziosa	1,000
Zona	Periferia	1,000
Servizi presenti	area piena di servizi	1,000
Rifacimenti estetici	Prospetto esterno completato	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>1,050</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

Descrizione dei coefficienti utilizzati:

- Il cespite è un immobile grezzo posto al quarto piano (mansarda) con ascensore coeff. 1,050, visto che si sviluppa solo in mansarda il coeff. è 0,900;
- È considerabile come edificio "nuovo" il coefficiente utilizzato è 1,100;
- L'esposizione è su tre lati con prevalenza a SUD coefficiente 1,090;
- Il taglio è inferiore a 100 mq quindi il coeff è 0,900
- Buona illuminazione in tutti gli ambienti, coefficiente utilizzato 1,030.
- Lo stato dell'immobile è grezzo



ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicatti come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq

**580,00 €/mq**

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale

**1,050**

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq

**609,20 €/mq**

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq

**73,61 mq**

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro

**44.846,00 €**

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità urbanistiche

**1000,00 €**

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro

**43.846,00 €**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**37.200,00 €**

## 5. Valore di mercato – conclusione

Nel presente paragrafo l'esperto alla vendita riassume il più probabile valore di mercato dei immobili oggetto di esecuzione.

**CESPITE n. 1** – Magazzino piano T – f. 45 p.IIa 2749 sub 3

Più probabile valore di mercato **35.500,00 €**

Più probabile valore di mercato per uso affitto **123,00 €/mese**

**CESPITE n. 2** – Magazzino piano T – f. 45 p.IIa 2749 sub 4

Più probabile valore di mercato **38.700,00 €**

Più probabile valore di mercato per uso affitto **135,00 €/mese**

**CESPITE n. 3** – Appartamento piano T e 1 – f. 45 p.IIa 2749 sub 5

Più probabile valore di mercato **172.500,00 €**

**CESPITE n. 4** – Appartamento piano 1 – f. 45 p.IIa 2749 sub 6

Più probabile valore di mercato **78.000,00 €**

**CESPITE n. 5** – Appartamento piano 2 – f. 45 p.IIa 2749 sub 7

Più probabile valore di mercato **143.800,00 €**

Più probabile valore di mercato per uso affitto **340,00 €/mese**

**CESPITE n. 6** – Appartamento piano 2 – f. 45 p.IIa 2749 sub 8

Più probabile valore di mercato **141.000,00 €**

Più probabile valore di mercato per uso affitto **334,00 €/mese**

**CESPITE n. 7** – Appartamento piano 3 - 4 – f. 45 p.IIa 2749 sub 10

Più probabile valore di mercato **156.800,00 €**

**CESPITE n. 8** – Appartamento piano 4 – f. 45 p.IIa 2749 sub 11.

Più probabile valore di mercato **37.200,00 €**



## Allegati alla perizia

- Allegato 1. Verbale accesso ai luoghi del 18.07.2020
- Allegato 2. Calcolo indennità di occupazione – inviato il 15.09.2020
- Allegato 3. Istanza e provvedimento di sospensione delle operazioni di esecuzione ex art. 54-ter decreto legge 18/2020 convertito in legge n 27/2020
- Allegato 4. Visure catastali
- Allegato 5. Planimetrie catastali
- Allegato 6. Visure storiche
- Allegato 7. Ispezione ipotecaria
- Allegato 8. Rettifiche catastali – denuncia Docfa**
- Allegato 9. Attestato di destinazione urbanistica
- Allegato 10. Concessione edilizia N.58/2006
- Allegato 11. Attestazione di Prestazione Energetica edificio**
- Allegato 12. Foto esterne al fabbricato
- Allegato 13. Foto interne dell'immobile
  - a. CESPITE n. 1 – Magazzino piano T - foglio 45 p.lla 2749 sub 3;
  - b. CESPITE n. 2 – Magazzino piano T - foglio 45 p.lla 2749 sub 4;
  - c. CESPITE n. 3 – Appartamento piano T - 1 - foglio 45 p.lla 2749 sub 5;
  - d. CESPITE n. 4 – Appartamento piano 1 - foglio 45 p.lla 2749 sub 6;
  - e. CESPITE n. 5 – Appartamento piano 2 - foglio 45 p.lla 2749 sub 7;
  - f. CESPITE n. 6 – Appartamento piano 2 - foglio 45 p.lla 2749 sub 8;
  - g. CESPITE n. 7 – Appartamento piano 3-4 - foglio 45 p.lla 2749 sub 10;
  - h. CESPITE n. 8 – Appartamento piano 4 (mansarda - sottotetto) foglio 45 p.lla 2749 sub 11.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)