

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Agrigento

procedura n. 143/2018

Promotore: BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO

Debitore: DATI OSCURATI

Perizia per pubblicità

Lotto 1

Sommario

| | |
|--|--|
| RIEPILOGO | 2 |
| 1. PREMESSE..... | 3 |
| 1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE..... | 3 |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO..... | 3 |
| 3. VALUTAZIONE LOTTI | 4 |
| 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA | 5 |
| 3.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE..... | 8 |
| 3.3 SOPRALLUOGHI | 9 |
| 3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE..... | 9 |
| 3.5 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' | 10 |
| 3.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI..... | 10 |
| 3.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE | 11 |
| 3.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' | 11 |
| 3.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE..... | 16 |
| 4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA | 18 |
| 4.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1» | 20 |
| 4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2» | 22 |
| 4.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «3» | 24 |
| 4.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «4» | 25 |
| 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA | ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO. |
| 6. ALLEGATI | 27 |

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Canicatti (AG).

CONSULENTE TECNICO

- Dott. Filippo MACCARI, nato a Agrigento (AG) il giorno 25 novembre 1977, codice fiscale MCC FPP 77S25 A089Z, con studio in Agrigento (AG), iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Agrigento al n. 496.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite l'uso di diverse metodologie distinte tra fabbricati e terreni meglio definiti negli appositi paragrafi:

- per i fabbricati verrà utilizzata la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi;
- per il terreni verrà utilizzata la metodologia di analisi sintetico comparativa se necessario ponderata su eventuale stima per analisi statistica (non presenti per il lotto 2).

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data , il sottoscritto **Dott. Filippo MACCARI**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Agrigento al n. 496, a seguito di nomina accettata in data attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Canicattì (AG) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO

DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli immobili di cui al lotto 1 costituiscono un aggregato di 2 terreni e 2 fabbricati:

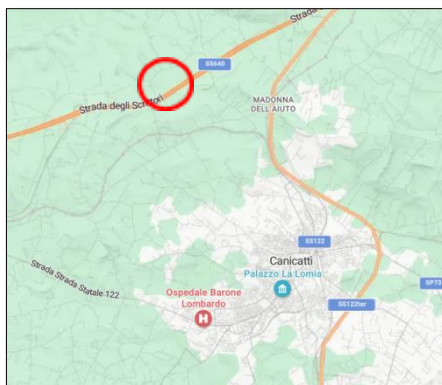
- Fabbricato al foglio 12 part. 419 sub 5, della superficie commerciale di 132 mq;
- Fabbricato al foglio 12 part. 419 sub 2, della superficie commerciale di 49 mq, costituente un magazzino seminterrato anche ad uso garage e collegato tramite scala al sub 5;
- Terreno al foglio 12 part. 723, della superficie commerciale di 85 mq, area destinata a giardino dell'intero edificio con funzione di accesso;
- Terreno al foglio 12 part. 724, della superficie commerciale di 811 mq, area destinata a giardino dell'intero edificio.

Per completezza ai fini descrittivi si riporta che il lotto originariamente prevedeva anche altre particelle che nel corso delle attività peritali sono state scorporate dai beni da stimare per la presenza su di esse del nuovo tracciato della SS.115.

I fabbricati (sub 2 e 5) sono inseriti in un unico edificio costituente una villa con n.3 subalterni, realizzata all'interno della part. 419 del Foglio 12 C.T. (Catasto Terreni). Le aree non edificate all'interno della part. 419 C.T, costituiscono uno spazio esterno ad uso giardino pertinenziale e circondano tutto l'edificio.

- Il fabbricato di cui al sub 2 costituisce un magazzino seminterrato anche ad uso garage, è collegato tramite scala sia al sub 5 che al sub 6 (non contemplato in tale procedura), separato da porte interne.
- Il fabbricato di cui al sub 5 accatastato come magazzino, nei fatti per grado di rifinitura è da considerare come parte dell'abitazione principale (sub 6 non contemplato in tale procedura) essendo nei fatti un locale adibito a cucina secondaria con sala da pranzo. Si presenta in buone condizioni, rifiniture adeguate all'uso abitativo superiori alla media ma non di pregio storico e artistico sommariamente risalenti alla costruzione dell'immobile.
- I terreni sono nei fatti aree usate come giardino esterno in modo congiunto alla part. 419 C.T nella parte non occupata dalla villa. Trovano una collocazione nella parte sud-est del lotto rappresentando esse stesse, nelle loro estremità il confine sud-est, nel quale insistono sia particelle di altra proprietà sia una strada asfaltata, costituente rete viaria secondaria del comune di Canicattì.

Come riportato nelle sezioni inerenti le informazioni aggiuntive, a seguito di indicazione del giudice competente, le aree ad uso giardino sono da considerare gravate da servitù. Va, infatti, prevista l'istituzione di una servitù di passaggio sulle part. 723 e sullo spazio esterno della part. 419 C.T. (graffata così come da estratto di mappa), area pertinenziale che occupa una superficie pari a 711 mc. La servitù è a uso sia delle part. 419 sub 2 e 5 (oggetto di procedura), che a favore del sub 6 (non oggetto di tale procedura), e del suo accessorio.



Descrizione della zona:

I beni di cui ai sub 2 e 5 e i terreni sono ubicati in area fuori dal centro abitato e in prossimità della SS 115 in contrada Fontana secca del comune di Canicattì, le zone limitrofe sono costituite da un paesaggio agrario. Il traffico nella zona non è sostenuto e i parcheggi nella zona sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi vari(sotto/nella/sopra la media):

- Parcheggi: sopra la media
- Collegamenti stradali: nella media
- Negozi al dettaglio nel circondario: sotto la media

Collegamenti (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Autobus: sotto la media

Qualità e rating interno dell'immobile (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Livello di piano: nella media
- Esposizione: ottimo
- Luminosità: ottimo
- Panoramicità: buono
- Impianti tecnici: nella media
- Stato di manutenzione generale: sopra la media
- Servizi: nella media

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Descrizione dell'edificio:

L'immobile è facente parte di una villetta unifamiliare con giardino.

Zona di ubicazione dell'edificio:

C.da Fontana secca/Vecchia dama.

Stato di conservazione e manutenzione:

Buono.

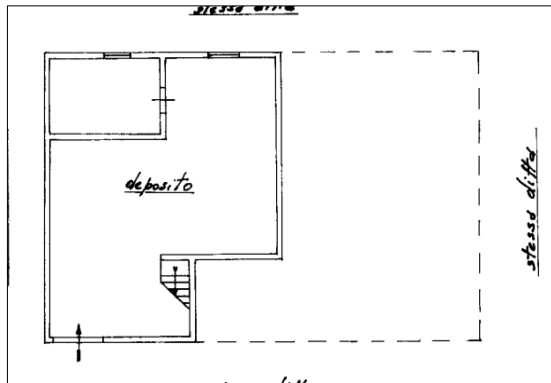
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile 1

Magazzino sito in Comune di Canicattì (AG), C.da Fontana secca/Vecchia Dama, censito al foglio 12, particella 419 sub. 2, cat. C/2, rendita € 319,58.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.



Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile è un magazzino seminterrato anche ad uso garage, con accesso, carrabile in un'area costituente un giardino pertinenziale comune a più sub posto a nord. L'immobile è inserito in una struttura edilizia a formare una villetta unifamiliare. Catastralmente censito al F.12 P.419 sub 2, si presenta suddiviso in tre parti, due locali e un vano scala attraverso cui è possibile accedere all'immobile soprastante censito al sub 5 (anch'esso posto a pignoramento) che consiste l'unità principale del fabbricato.

Si specifica che nei fatti l'immobile è parte di un unico corpo edilizio a costituire nel suo insieme una villetta con giardino pertinenziale, al quale vanno aggiunte altre due particelle costituenti dei terreni F.12 part.723 e 724 (anch'esse poste a pignoramento) con uso medesimo e in continuità dell'area pertinenziale della part. 419 a formare unico giardino. Tale unico corpo edilizio ha una suddivisione in 3 sub, non tutti posti a pignoramento nel presente provvedimento, e di cui quello in esame è una parte.

Per poter accedere all'immobile da strada comunale è necessario l'attraversamento della par. 723 (terreno) che essendo adiacente alla particella graffata e censita al casto terreni al n. 419 (servente tutti i sub di cui al fabbricato), consente accesso all'interno dell'immobile.



Confini:

L'immobile confina a nord est e sud con una corte di cui al mappale foglio 12 part. n. 419 che contiene tutta la struttura, solo la parte ovest è un terrapieno, nella parte superiore è presente il sub 2 (oggetto di pignoramento) e il sub 6 (non oggetto di pignoramento).

Stato di conservazione e manutenzione: Il magazzino si trova in uno stato di conservazione normale (in una scala definita da scarso, normale e buono).

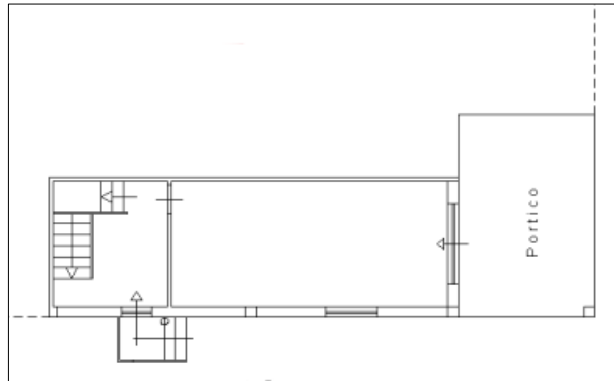
Impianti tecnologici: E' presente un impianto elettrico

Finiture: Essendo un magazzino non si rilevano finiture da menzionare.

Immobile 2

Magazzino sito in Comune di Canicattì (AG), C.da Fontana secca/Vecchia Dama, censito al foglio 12, particella 419 sub. 5, cat. C/2, rendita € 107,42.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI

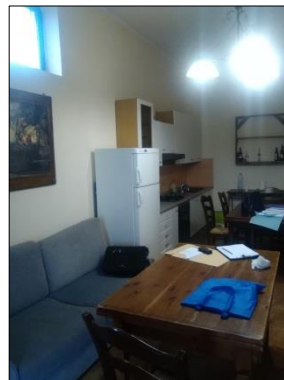


Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile è un magazzino suddiviso in due ambienti separati da porta interna, posto nel piano terra rispetto all'accesso ed in parete seminterrato rispetto al corpo della struttura edilizia di cui fa parte, una villetta unifamiliare. E' censito al F.12 part.419 sub 2, è si presenta suddiviso in due locali interni e un portico coperto esterno. L'accesso è consentito direttamente dall'esterno tramite il portico a sua volta confinante con la particella graffata n. 419 F. 12 C.T. Dal portico si accede ad un primo locale nel quale si è ricavata una piccola cucina con sala da pranzo il quale permette accesso ad un secondo locale di servizio in cui è presente, una piccola scala attraverso il quale è possibile accedere al confinante sub 6 (non oggetto di questa procedura), ed una seconda scala che consente il collegamento al sottostante sub 2, che è oggetto di pignoramento in questa procedura. Si rinviene nello stesso locale una porta finestra con infisso che permette accesso dall'esterno dal prospetto nord della struttura e tramite una piccola scala.

Si specifica che nei fatti nel suo complesso costruito l'immobile è parte di un unico corpo edilizio a costituire nel suo insieme una villetta con giardino di corte, al quale vanno aggiunte altre due particelle costituenti dei terreni F 12 PART. 723 e 724 (anch'esse poste a pignoramento), oltre il quale sono presenti altre proprietà. Tale unico corpo edilizio ha una suddivisione in più sub, non tutti posti a pignoramento nel presente provvedimento, e di cui quello in esame è una parte.

L'accesso all'immobile avviene da strada comunale tramite l'attraversamento della par. 723 (terreno) che essendo adiacente alla corte servente tutti i sub afferenti al fabbricato.



Confini:

L'immobile confina con il Sub 6 verso sud ed est, stessa particella n. 419 e stesso proprietario, mentre verso ovest ed est, confina con una corte di cui al mappale foglio 12 part. n. 419 che contiene tutta la struttura.

Si rinviene l'accesso ad un piccolo locale, posto nel confinante (a sud e a est) sub 6, il quale non ha altri accessi diretti al locale, solo tramite il sub. 5. In esso è presente una botola di ispezione afferente ad una vasca idrica posta sotto il confinante sub 6.

Stato di conservazione e manutenzione: Il magazzino si trova in uno stato di conservazione normale (in una scala definita da scarso, normale e buono).

Impianti tecnologici: E' presente un impianto elettrico, ed impianto idrico

Finiture: Pur essendo accatastato con uso a un magazzino il su attuale uso a cucinino lo dotano di finiture adeguate all'uso, con pareti intonacate e pitturate, pavimenti piastrellati e infissi in alluminio e con persiane esterne anch'esse in alluminio.

Immobile 3

sito in Comune di Canicattì (AG), C.da Fontana secca/Vecchia Dama, censito al foglio 12, particella 723, rendita € 0,40.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI



Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile costituisce un terreno ad uso giardino in continuità con le particelle confinanti di cui al lotto 1, nel quale sono presenti aree verdi con piante di vario tipo e aree ad uso carrabile. In esso è collocato anche un cancello che permette l'accesso al lotto da strada comunale prospiciente ad esso.



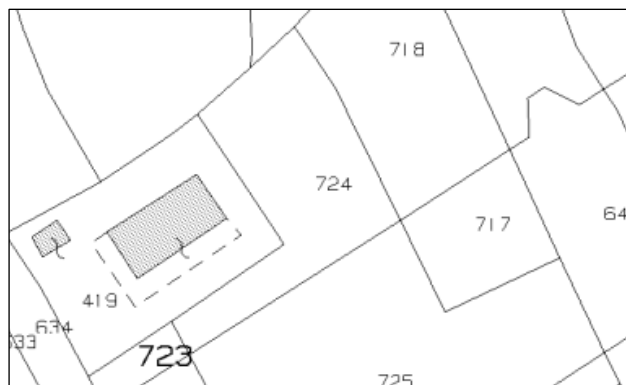
Confini:

A sud con le part. 723 e 724 C.T. terreni pignorati di stessa proprietà e parte del medesimo lotto 1. A ovest con la part. 634 C.T., terreno di diversa proprietà. A nord con le part. 242, 8 e 9 C.T., terreni di diversa proprietà. A est con la part. 724 C.T. terreno pignorato di stessa proprietà e parte del medesimo lotto 1.

Immobile 4

sito in Comune di Canicattì (AG), C.da Fontana secca/Vecchia Dama, censito al foglio 12, particella 724, rendita € 3,77.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.



Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile costituisce un terreno ad uso giardino in continuità con le particelle confinanti di cui al lotto 1, nel quale sono presenti aree verdi con piante di vario tipo non di pregio ed essenzialmente costituite da palme olivi e fruttiferi vari e aree ad uso vialetto carrabile ad uso interno al lotto. Il terreno si colloca nella parte sud-est del lotto e ne costituisce confine sud ed est, nel quale insiste rete di recinzione.



Confini:

A sud con strada relativa a rete viaria secondaria comunale. A ovest con la part. 723 C.T., terreno pignorato di stessa proprietà e parte del medesimo lotto 1. A nord con la part. 419 C.T. terreno pignorato di stessa proprietà e parte del medesimo lotto 1 e con le part. 8 e 9 C.T., terreni di diversa proprietà. A est con la part. 718 C.T., terreno di diversa proprietà.

3.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 132,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 10,40 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.467,00 €

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 41,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 11,08 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.473,00 €

Immobile 3

Consistenza commerciale complessiva: 5,25 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.001,00 €

Immobile 4

Consistenza commerciale complessiva: 40,55 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.445,00 €

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 2 settembre 2021 (allegato A.1).

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 2 settembre 2021 (allegato A.1).

Immobile 3

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 2 settembre 2021 (allegato A.1).

Immobile 4

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 2 settembre 2021 (allegato A.1).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile benché usato saltuariamente, non risulta occupato in modo permanente. Il possesso si ottiene in virtù' di atto di compravendita. Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO, repertorio 65740/21218 del 23/09/2005, Registro Particolare 18035 Registro Generale 27352 (allegato G1). (allegato B.1)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

(allegato H)

L'immobile benché usato saltuariamente, non risulta occupato in modo permanente. Il possesso si ottiene in virtù di atto di compravendita. Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO, repertorio 65740/21218 del 23/09/2005, Registro Particolare 18035 Registro Generale 27352 (allegato G1). (allegato B.2)

Immobile 3

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

(allegato H)

Immobile 4

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

(allegato H)

3.5 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite nota di trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Canicatti in data 23 settembre 2005, repertorio 65740/21218, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. 42, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. Rg 27352 Rp 18035 (allegato H.1).

Immobile 2

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite nota di trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Canicatti in data 23 settembre 2005, repertorio 65740/21218, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. 42, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. Rg 27352 Rp 18035 (allegato H.1).

Immobile 3

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite nota di trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Canicatti in data 23 settembre 2005, repertorio 65740/21218, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. 42, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. Rg 27352 Rp 18035 (allegato H.1).

Immobile 4

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite nota di trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Canicatti in data 23 settembre 2005, repertorio 65740/21218, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. 42, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 21 ottobre 2005 al n. Rg 27352 Rp 18035 (allegato H.1).

3.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Immobile 1

Pignoramento, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 6 giugno 2018 al n. Rg 8541 Rp 7130 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI , derivante da Atto giudiziario.
Nota di trascrizione Rg 8541 Rp 7130 (allegato C.1).

Immobile 2

Pignoramento, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 6 giugno 2018 al n. Rg 8541 Rp 7130 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario.
Nota di trascrizione Rg 8541 Rp 7130 (allegato C.1).

Immobile 3

Pignoramento, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 6 giugno 2018 al n. Rg 8541 Rp 7130 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario.

Nota di trascrizione Rg 8541 Rp 7130 (allegato C.1).

Immobile 4

Pignoramento, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 6 giugno 2018 al n. Rg 8541 Rp 7130 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario.

Nota di trascrizione Rg 8541 Rp 7130 (allegato C.1).

3.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Ispezione ipotecaria del 6.4.2021-Elenco Formalità (allegato I.1).

Immobile 2

- Ispezione ipotecaria del 6.4.2021-Elenco Formalità (allegato I.1).

Immobile 3

- Ispezione ipotecaria del 6.4.2021-Elenco Formalità (allegato I.2).

Immobile 4

- Ispezione ipotecaria del 6.4.2021-Elenco Formalità (allegato I.3).

3.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 132/10 del 28 ottobre 2008 (allegato D.1)

- Certificato di destinazione urbanistica, prot. 14701 del 8 aprile 2021. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che:

i terreni siti in Canicatti, iscritti all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa 12 particelle 419 - 721 - 723 - 724 e 726, sulle tavole del citato Piano Regolatore Generale, ricadono, fatte salve le

variazioni dovute alle oggettive e diffuse incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie, mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici:

- in quanto alle particelle 419 - 723 e 724, in zona "E" (Aree agricole normali). Le citate particelle sono interessate dalle fasce di rispetto della Strada Statale 640 e del relativo raddoppio (delibera CIPE n. 156/05);

- in quanto alle particelle 721 e 726, su area occupata dalla Strada Statale 640.

Si precisa che la citata particella 419 individua l'area di sedime di un fabbricato, con relativa corte, oggetto di concessione edilizia in condono n, 132/2010 giusta pratica n. 3608/1986

ai sensi della L. n. 47/85.

I terreni rientrano tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.- particelle 419 - 723 e 724) e tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.- particelle 419, 723 e 724) del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

- zona "E" (Aree agricole normali): Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- viabilità esistente: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- nuova viabilità e verde stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- fasce di rispetto stradali: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento»: Si rimanda al medesimo Piano meglio indicato in premessa. (allegato D.2)
- Pratica Edilizia- elaborati tecnici. Elaborati tecnici allegati alla pratica di condono n. 9863608 del 04.04.08 , concessione edilizia 132/10 che definiscono lo stato progettuale (allegato D.3)

Immobile 2

- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 132/10 del 28 ottobre 2008 (allegato D.1)
- Certificato di destinazione urbanistica, prot. 14701 del 8 aprile 2021. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che:
i terreni siti in Canicattì, iscritti all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa 12 particelle 419 - 721 -723 - 724 e 726, sulle tavole del citato Piano Regolatore Generale, ricadono, fatte salve le variazioni dovute alle oggettive e diffuse incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie, mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici:
 - in quanto alle particelle 419 - 723 e 724, in zona "E" (Aree agricole normali). Le citate particelle sono interessate dalle fasce di rispetto della Strada Statale 640 e del relativo raddoppio (delibera CIPE n. 156/05);
 - in quanto alle particelle 721 e 726, su area occupata dalla Strada Statale 640.

Si precisa che la citata particella 419 individua l'area di sedime di un fabbricato, con relativa corte, oggetto di concessione edilizia in condono n, 132/2010 giusta pratica n. 3608/1986 ai sensi della L. n. 47/85.

I terreni rientrano tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.- particelle 419 - 723 e 724) e tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.- particelle 419, 723 e 724) del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

- zona "E" (Aree agricole normali): Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- viabilità esistente: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- nuova viabilità e verde stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- fasce di rispetto stradali: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento»: Si rimanda al medesimo Piano meglio indicato in premessa. (allegato D.2)

Immobile 3

- Certificato di destinazione urbanistica, prot. 14701 del 8 aprile 2021. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che:

i terreni siti in Canicattì, iscritti all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa 12 particelle 419 - 721 -723 - 724 e 726, sulle tavole del citato Piano Regolatore Generale, ricadono, fatte salve le variazioni dovute alle oggettive e diffuse incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie, mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici:

- in quanto alle particelle 419 - 723 e 724, in zona "E" (Aree agricole normali). Le citate particelle sono interessate dalle fasce di rispetto della Strada Statale 640 e del relativo raddoppio (delibera CIPE n. 156/05);
- in quanto alle particelle 721 e 726, su area occupata dalla Strada Statale 640.

Si precisa che la citata particella 419 individua l'area di sedime di un fabbricato, con relativa corte, oggetto di concessione edilizia in condono n, 132/2010 giusta pratica n. 3608/1986 ai sensi della L. n. 47/85.

I terreni rientrano tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.- particelle 419 - 723 e 724) e tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.- particelle 419, 723 e 724) del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

- zona "E" (Aree agricole normali): Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- viabilità esistente: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- nuova viabilità e verde stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- fasce di rispetto stradali: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento»: Si rimanda al medesimo Piano meglio indicato in premessa. (allegato D.2)

Immobile 4

- Certificato di destinazione urbanistica, prot. 14701 del 8 aprile 2021. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che:

i terreni siti in Canicattì, iscritti all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa 12 particelle 419 - 721 -723 - 724 e 726, sulle tavole del citato Piano Regolatore Generale, ricadono, fatte salve le variazioni dovute alle oggettive e diffuse incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie, mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici:

- in quanto alle particelle 419 - 723 e 724, in zona "E" (Aree agricole normali). Le citate particelle sono interessate dalle fasce di rispetto della Strada Statale 640 e del relativo raddoppio (delibera CIPE n. 156/05);
- in quanto alle particelle 721 e 726, su area occupata dalla Strada Statale 640.

Si precisa che la citata particella 419 individua l'area di sedime di un fabbricato, con relativa corte, oggetto di concessione edilizia in condono n, 132/2010 giusta pratica n. 3608/1986 ai sensi della L. n. 47/85.

I terreni rientrano tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.- particelle 419 - 723 e 724) e tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.- particelle 419, 723 e 724) del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

- zona "E" (Aree agricole normali): Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;

- viabilità esistente: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- nuova viabilità e verde stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- fasce di rispetto stradali: Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento»: Si rimanda al medesimo Piano meglio indicato in premessa. (allegato D.2)

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Piano Regolatore Generale

Piano Regolatore Generale (variante generale), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15.3.2006 con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati modificati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12.2.2008 e n. 13 del 18.3.2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6.5.2010. Inoltre il R.E. e le N.T.A. sono stati modificati con Deliberazioni Consiliari n. 66 del 30.11.2018, n. 56 del 23.7.2019 e ti. 29 del 29.6.2020, esecutive giusta, tra l'altro, nota del citato Assessorato prot. n. 5424 del 20.03.2019 e nota Sindacale prot. n. 22399 del 27.5.2019.

Immobile 2

Piano Regolatore Generale

Piano Regolatore Generale (variante generale), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15.3.2006 con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati modificati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12.2.2008 e n. 13 del 18.3.2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6.5.2010. Inoltre il R.E. e le N.T.A. sono stati modificati con Deliberazioni Consiliari n. 66 del 30.11.2018, n. 56 del 23.7.2019 e ti. 29 del 29.6.2020, esecutive giusta, tra l'altro, nota del citato Assessorato prot. n. 5424 del 20.03.2019 e nota Sindacale prot. n. 22399 del 27.5.2019.

Immobile 3

Piano Regolatore Generale

Piano Regolatore Generale (variante generale), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15.3.2006 con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati modificati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12.2.2008 e n. 13 del 18.3.2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6.5.2010. Inoltre il R.E. e le N.T.A. sono stati modificati con Deliberazioni Consiliari n. 66 del 30.11.2018, n. 56 del 23.7.2019 e ti. 29 del 29.6.2020, esecutive giusta, tra l'altro, nota del citato Assessorato prot. n. 5424 del 20.03.2019 e nota Sindacale prot. n. 22399 del 27.5.2019.

Immobile 4

Piano Regolatore Generale

Piano Regolatore Generale (variante generale), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15.3.2006 con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati modificati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12.2.2008 e n. 13 del 18.3.2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6.5.2010. Inoltre il R.E. e le N.T.A. sono stati modificati con Deliberazioni Consiliari n. 66 del 30.11.2018, n. 56 del 23.7.2019 e ti. 29 del 29.6.2020, esecutive giusta, tra l'altro, nota del citato Assessorato prot. n. 5424 del 20.03.2019 e nota Sindacale prot. n. 22399 del 27.5.2019.

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa foglio 12. Estratto di mappa foglio 12 in cui sono presenti le part. 419, 721, 723, 724, 726 (allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura f12 p419 s2 . Si riporta in allegato la visura dell'immobile di cui al foglio 12 particella 419 sub 2 (allegato E.2)

Planimetrie:

- Planimetria F12 P419 S2. Planimetria foglio 12 particella 419 sub 2 (allegato E.3)

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa foglio 12. Estratto di mappa foglio 12 in cui sono presenti le part. 419, 721, 723, 724, 726 (allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura foglio 12 particella 419 sub 5 . Si riporta in allegato la visura dell'immobile di cui al foglio 12 particella 419 sub 5 e Visura foglio 12 particella 419 sub 3 frazionata e soppressa da cui la precedente si è originata (allegato E.4)

Planimetrie:

- Planimetria foglio 12 particella 419 sub 5. Planimetria foglio 12 particella 419 sub 5 (allegato E.5)

Immobile 3

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa foglio 12. Estratto di mappa foglio 12 in cui sono presenti le part. 419, 721, 723, 724, 726 (allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura F12 P723. La particella che ha originato la presente è la n. 416 (quest'ultima indicata nell'atto di compravendita) (allegato E.6)

Immobile 4

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa foglio 12. Estratto di mappa foglio 12 in cui sono presenti le part. 419, 721, 723, 724, 726 (allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura F12 P724 . La particella che ha originato la presente è la n. 418 (quest'ultima indicata nell'atto di compravendita) (allegato E.8)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

3.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Deprezzamento per imposizione di Servitù di passaggio su giardino pertinenziale della part. 419 C.T. a favore del sub. 6: € 1.613,00

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente: Servitù da istituire

Ulteriori annotazioni:

Deprezzamento dovuto per l'imposizione da istituire di servitù di passaggio che grava sul bene. Il calcolo è effettuato nella considerazione che il terreno non presenta colture in atto e frutti pendenti essendo già di per se area di accesso quindi non trova piena applicazione la classica formula dell'estimo più idonea in casi di terreni effettivamente agricoli. In tal caso si procede valutando dal valore del bene i valori desunti con l'uso di aliquote percentuali tenuto conto del: - danno causato dal passaggio; - deprezzamento che il fondo subisce a causa del passaggio sulle indicazioni del DPR. 327/2001.

Immobile 2

Spese chiusura porta di collegamento con sub. 6: € 1.000,00

Deprezzamento per imposizione di Servitù di passaggio su giardino pertinenziale della part. 419 C.T. a favore del sub. 6: € 1.009,00

Ulteriori annotazioni:

Sono spese da considerare per la separazione don il sub 6 collegato tramite una porta interna nel vano scala, che consiste nell'eliminazione della porta e nella chiusura con opera muraria. Valore decurtato in valore di stima.

Deprezzamento dovuto per l'imposizione da istituire di servitù di passaggio che grava sul bene. Il calcolo è effettuato nella considerazione che il terreno non presenta colture in atto e frutti pendenti essendo già di per se area di accesso quindi non trova piena applicazione la classica formula dell'estimo più idonea in casi di terreni effettivamente agricoli. In tal caso si procede valutando dal valore del bene i valori desunti con l'uso di aliquote percentuali tenuto conto del: - danno causato dal passaggio; - deprezzamento che il fondo subisce a causa del passaggio sulle indicazioni del DPR. 327/2001. Valore decurtato in valore di stima.

Immobile 3

Deprezzamento per imposizione di Servitù di passaggio su tutta la superficie della part. 723: € 819,00

Ulteriori annotazioni:

Deprezzamento dovuto per l'imposizione da istituire di servitù di passaggio che grava sul bene. Il calcolo è effettuato nella considerazione che il terreno non presenta colture in atto e frutti pendenti essendo già di per se area di accesso quindi non trova piena applicazione la classica formula dell'estimo più idonea in casi di terreni effettivamente agricoli. In tal caso si procede valutando dal valore del bene i valori desunti con l'uso di aliquote percentuali tenuto conto del: - danno causato dal passaggio; - deprezzamento che il fondo subisce a causa del passaggio sulle indicazioni del DPR. 327/2001.

Immobile 4

Nessuna

4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA

TIPOLOGIA DI STIMA

perizia di stima analitica

METODOLOGIA DI STIMA

Metodo e procedimento di stima immobile Fabbricati

La valutazione dei cespiti è stata effettuata ricorrendo a più metodologie di analisi. Non potendo reperire molte fonti attendibili afferenti al mercato e direttamente su di esso per le difficoltà oggettive nella ricerca di compravendite che diano in modo esaustivo e oggettivo un parametro da considerare univoco nella stima si farà riferimento a due metodologie che prevedono:

- a. metodo della stima per analisi sintetica comparativa comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, utilizzando la metodologia il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che "prevede" la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati e parametri edilizi certi. Con la Norma UNI 11612:2015 -Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento" (che rimane il metodo da privilegiare), viene introdotta in Italia la possibilità di utilizzare gli asking price (prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita).
- b. metodo di Stima per analisi statistica; attraverso l'uso di fonti ufficiali di dati statistici che esistono in Italia (OMI), se pur con alcuni limiti.

Procedimento di stima e sviluppo fabbricati

In tal caso, il procedimento di valutazione economica, si effettuerà prendendo in esame:

1. privilegiando i valori degli annunci valutati con il metodo MCA usato come metodo principale, se pur con il limite che essi sono spesso valori che si prestano a contrattazione al ribasso, ma con il grande vantaggio di conoscere le caratteristiche degli immobili tali da poter essere parametrizzati matematicamente;
2. sia facendo riferimento ai valori noti dichiarati nell'OMI, usato come parametro di riferimento e di peso del metodo MCA, che forniscono un dato medio con osservazioni semestrali, per zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, con un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro a metro quadro, mediando i valori rilevati;
3. sia se possibile e necessario attraverso la rilevazione diretta con la consultazione delle agenzie immobiliari della zona usato come parametro di riferimento e di peso/validazione del metodo MCA.

Lo spazio esterno comune non occupato dal corpo edilizio (villa) nel quale insistono gli i subalterni pignorati, sarà valutato incrementando la superficie commerciale del 5% essendo nei fatti una pertinenza, ed in tal caso essendo comune e tre subalterni sarà valutato equamente rispetto al peso percentuale della superficie dei sub.

Metodo e procedimento di stima immobile terreni

Per la valutazione dei terreni va rilevato che essi nei fatti costituiscono assieme allo spazio esterno comune della part. 419 C.T non occupato dal corpo edilizio (villa) un unico giardino esclusivo alla corpo edilizio. Sono di fatto assimilabili a pertinenze e come tali verranno stimati senza ricorrere alle metodologie come la stima per analisi

sintetica comparativa (confronto diretto) per i quali è stato in ogni caso non rilevante indagine di mercato che definisse beni simili essendo singolare l'uso come giardino esclusivo.

Procedimento di stima e sviluppo terreni

I terreni, saranno valutati incrementando la superficie commerciale dei fabbricati di cui al sub 2 e 5, e ai soli fini estimativi considerati come giardino pertinenziale con un aumento percentuale del 5% rispetto a una superficie lorda dei terreni distribuita e valutata in quota rispetto al peso percentuale dalla superficie dei sub (76% sub 2, 24% sub 5) e quindi ricavando un valore ponderato partendo dai valori derivati dalla stima MCA dei singoli sub 2 e 5. Calcolo riportato in par. "Scheda di valutazione **Immobilabile 1**" e "Scheda di valutazione **Immobilabile 2**".

Definizione dei valori ricavati di tutti gli immobili

Se necessario i valori ricavati, saranno a loro volta elaborati ricorrendo alle metodologie statistiche (media ponderata) al fine di ricavare un dato, **valore di mercato (OMV)**, il più oggettivo possibile.

Il **valore di mercato (OMV)** se necessario sarà opportunamente diminuito e deprezzato nel caso di adeguamenti per spese necessarie o nel caso di fabbricati per tenere in considerazione del grado di vetustà e di cattiva conservazione della struttura, nonché per considerare la presenza di controsoffittature, solai, pavimenti o altro, da rifare e quindi da considerare come costi da detrarre al valore stimato.

Il **valore di vendita giudiziaria (FJV)** sarà ottenuto partendo la valore OMV e considerando:

- riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente;
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

4.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CANICATTI' (AG)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 12, num. 419, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|--|------------|-------------|---------------|
| Unità principale | 132,00 | 100% | 132,00 |
| Giardino pertinenziale (peso da attribuire al sub 2 pari a 29% della superficie totale di 711mq) | 208,00 | 5% | 10,40 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 142,40 |

| DESCRIZIONE COMPARABILI | |
|-------------------------|--|
| COMPARABLE 1: | Comodo Magazzino a piano terra zona V.le Carlo Alberto a Canicattì di circa 120 mq. Ottimo investimento per deposito o per qualsiasi altra attività. |
| COMPARABLE 2: | C 5-6 ZONA PONTE DI FERRO E STAZIONE, CANICATTI', Magazzino in vendita di 100 Mq |
| COMPARABLE 3: | Si tratta di un immobile ricercato grazie alla sua posizione per la possibilità di ricovero di autovetture ed altro. E' dotato di due aperture di cui una carrabile e di un servizio igienico recentemente realizzato. |

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

| | COMPARABLE 1 | COMPARABLE 2 | COMPARABLE 3 | SUBJECT |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Prezzo di vendita | 60.000 | 50.000 | 24.000 | |
| SUPERFICIE | | | | |
| Superficie commerciale m ² | 120,00 | 100,00 | 100,00 | 176,45 |
| Prezzo unitario a m ² | 500 | 500 | 240 | |
| Differenziale | 56,45 | 76,45 | 76,45 | |
| Prezzo marginale | 240 | 240 | 240 | |
| Prezzo della caratteristica | 13.548 | 18.348 | 18.348 | |
| LIVELLO DI PIANO | | | | |
| Piano | Terreno | Terreno | Terreno | Seminterrato |
| Valore numerico | | | | -0,5 |
| Differenziale | -0,5 | -0,5 | -0,5 | |
| STATO DI MANUTENZIONE GENERALE | | | | |
| Stato di manutenzione | Buono | Normale | Scadente | Normale |
| Valore numerico | 3 | 2 | 1 | 2 |
| Differenziale | -1 | 0 | 1 | |
| Valore percentuale | 5,00 | 5,00 | 5,00 | |
| Prezzo marginale | 3.000 | 2.500 | 1.200 | |
| Prezzo della caratteristica | -3.000 | | 1.200 | |
| RISULTATI | | | | |
| Prezzo corretto medio | 47.467 | 47.467 | 47.467 | |

| SPESE PER ADEGUAMENTI | Importo |
|--|-------------------|
| Deprezzamento per imposizione di Servitù di passaggio su giardino pertinenziale della part. 419 C.T. a favore del sub. 6 | € 1.613,00 |
| Totale | € 1.613,00 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 344,66 |
|---------------------------------------|-----------------|

Valore catastale: € 40.267,08
Valore OMI: € 41.250,00
Valore stimato: € 47.466,58 = € 344,66 x m² 142,40- € 1.613,00)
Valore stimato arrotondato: € 47.467,00

| |
|--|
| VALORE STIMATO € 47.467,00 (euro quarantasettemilaquattrocentosessantasette/00) |
|--|

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: CANICATTI' (AG)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 12, num. 419, sub. 5

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|------------|-------------|--------------|
| Unità principale | 41,00 | 100% | 41,00 |
| Logge, patii e porticati | 22,50 | 35% | 7,88 |
| Giardino pertinenziale (peso da attribuire al sub 5 pari a 9% della superficie totale di 711mq) | 64,00 | 5% | 3,20 |
| Terreno part. 723 (valutato ai fini estimativi come giardino pertinenziale) | 20,00 | 5% | 1,00 |
| Terreno part. 724 (valutato ai fini estimativi come giardino pertinenziale) | 195,00 | 5% | 9,75 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 62,83 |

| DESCRIZIONE COMPARABILI | |
|-------------------------|---|
| COMPARABLE 1: | Immerso in un contesto rurale tranquillo e riservato proponiamo in vendita villino sito a Canicattì in c.da Lumpisu facilmente raggiungibile in quanto situato a pochi metri dallo svincolo autostradale della Canicattì sud. |
| COMPARABLE 2: | Vendesi villino mutuabile sito in Canicattì in C.da Porco Spino (nei pressi della Chiesa Madonna dell' Aiuto). Fabbricato esteso mq.70 circa che insiste su un lotto di terreno agricolo di mq.1900 circa |
| COMPARABLE 3: | Vendesi villino sito a Canicattì in C.da Capo D'acqua (Giardinelli). L'immobile consta di una superficie complessiva di mq.110, dei quali mq.40 al piano terra (zona giorno) mq.40 al piano primo (zona notte) e magazzino da mq.30. I fabbricati insistono su un lotto di terreno agricolo esteso mq.7600 circa |

| SPESE PER ADEGUAMENTI | Importo |
|--|-------------------|
| Deprezzamento per imposizione di Servitù di passaggio su giardino pertinenziale della part. 419 C.T. a favore del sub. 6 | € 1.009,00 |
| Spese chiusura porta di collegamento con sub. 6 | € 1.000,00 |
| Totale | € 2.009,00 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 700,49 |
|---------------------------------------|-----------------|

Valore catastale: € 13.534,92
Valore OMI: € 19.843,75
Valore stimato: € 34.472,52 = € 700,49 x m² 52,08 - € 2.009,00)

Valore stimato arrotondato: € 34.472,00

VALORE STIMATO € 34.473,00
(euro trentaquattromilaquattrocentosettantatre/00)

4.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: CANICATTI' (AG)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 12, num. 723

| CALCOLO SUPERFICIE | Sup. catastale |
|---|----------------|
| Foglio 12, num. 723 (Seminativo) | 85,00 |
| Superficie totale, m² | 85,00 |

Per il calcolo del valore così come specificato al par. 4 si fa riferimento al terreno in percentuale come giardino pertinenziale delle unità immobiliari di cui al sub 2 e 5 e distribuendo la superficie in funzione dell'unità dei sub e dei loro rispettivi valori di mercato a mq.

| CALCOLO SUPERFICIE VALUTATA COMMERCIALE IN QUALITA' DI PERTINENZA PART. 419 SUB 2 | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. | Valore mq unità imm. |
|--|------------|-------------|---------------|-------------------------|
| Unità principale part. 419 sub 2 | 132,00 | | | |
| Terreno part. 723 (valutato ai fini estimativi come giardino pertinenziale su part.419 sub2) | 65,00 | 5% | 3,25 | € 344,66 |
| Valore | | | | € 1120,25 |

| CALCOLO SUPERFICIE VALUTATA COMMERCIALE IN QUALITA' DI PERTINENZA PART. 419 SUB 5 | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. | Valore |
|--|------------|-------------|---------------|-----------------|
| Unità principale part. 419 sub 5 | 41 | | | |
| Terreno part. 723 (valutato ai fini estimativi come giardino pertinenziale su part.419 sub2) | 20,00 | 5% | 1,00 | € 700,49 |
| Valore | | | | € 700,49 |

| | |
|---|-------------------|
| TOTALE VALORE TERRENO (€ 1.120,15 + € 700,49) | 1.820,64 € |
|---|-------------------|

| SPESE PER ADEGUAMENTI | Importo |
|--|-----------------|
| Deprezzamento per imposizione di Servitù di passaggio su tutta la superficie della part. 723 | € 819,00 |
| Totale | € 819,00 |

Valore catastale: € 45,00
Valore stimato: € 1.001,35 = (€ 1.820,64 €- € 819,00)
Valore stimato arrotondato: € 1.001,00

| |
|--|
| VALORE STIMATO € 1.001,00 € <i>(euro) milleuno/00</i> |
|--|

4.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Comune: CANICATTI' (AG)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 12, num. 724

| CALCOLO SUPERFICIE | Sup. catastale |
|---|----------------|
| Foglio 12, num. 724 (Seminativo) | 811,00 |
| Superficie totale, m² | 811,00 |

Per il calcolo del valore così come specificato al par. 4 si fa riferimento al terreno in percentuale come giardino pertinenziale delle unità immobiliari di cui al sub 2 e 5 e distribuendo la superficie in funzione dell'unità dei sub e dei loro rispettivi valori di mercato a mq.

| CALCOLO SUPERFICIE VALUTATA COMMERCIALE IN QUALITA' DI PERTINENZA PART. 419 SUB 2 | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. | Valore mq unità imm. |
|--|------------|-------------|---------------|-------------------------|
| Unità principale part. 419 sub 2 | 132,00 | | | |
| Terreno part. 724 (valutato ai fini estimativi come giardino pertinenziale su part.419 sub2) | 616,00 | 5% | 30,80 | € 344,66 |
| Valore | | | | € 10.615,53 |

| CALCOLO SUPERFICIE VALUTATA COMMERCIALE IN QUALITA' DI PERTINENZA PART. 419 SUB 5 | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. | Valore mq unità imm. |
|--|------------|-------------|---------------|-------------------------|
| Unità principale part. 419 sub 5 | 41 | | | |
| Terreno part. 724 (valutato ai fini estimativi come giardino pertinenziale su part.419 sub2) | 195,00 | 5% | 9,75 | € 700,49 |
| Valore | | | | 6.829,78 € |

| | |
|--|--------------------|
| TOTALE VALORE TERRENO (€ 10.615,53+ € 6.829,78 €) | 17.445,31 € |
|--|--------------------|

Valore catastale: € 414,13
Valore stimato: € 17.445,31
Valore stimato arrotondato: € 17.445,00

VALORE STIMATO € 17.445,00
(euro)diciassettemilaquattrocentoquarantacinque/00

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite l'uso di diverse metodologie distinte tra fabbricati e terreni meglio definiti negli appositi paragrafi:

- per i fabbricati verrà utilizzata la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi;
- per il terreni verrà utilizzata la metodologia di analisi sintetico comparativa se necessario ponderata su eventuale stima per analisi statistica.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

| | |
|---|----------------|
| Giudizio di divisibilità della quota | Non necessario |
| Valore immobili stimato arrotondato | € 100.386,00 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità | € 0,00 |
| Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: | € 100.386,00 |

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: | € 15.058,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: | € 85.328,00 |

6. ALLEGATI

- A - Sopralluoghi e rilievi*
- B - Stati di possesso del bene*
- C - Formalità vincoli e oneri*
- D - Situazione urbanistica*
- E - Situazione ipocatastale*
- F - Giudizi di conformità*
- G - Spese/informazioni aggiuntive*
- H - Atti di provenienza*
- I - Altra documentazione*
- J – Documentazione fotografica*

