

Beni in Canicattì (Agrigento) via Enrico Dandolo, n. 24
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato Collabente, ubicato a Canicattì (Agrigento), in via Enrico Dandolo, n. 14.

Composto da un fabbricato fatiscente, che alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava nelle condizioni tali da non poter essere accessibile, in quanto la copertura in parte è crollata internamente al fabbricato stesso, la causa di ciò sono state le continue infiltrazioni d'acqua piovana che hanno infradiciato le strutture lignee del tetto, le pareti lungo la via Dandolo presentano lesioni e cascate di erbe infestanti; le aperture poste a piano terra sono state sbarrate per impedirne l'accesso, mentre quelle del primo piano che vertono in pessime condizioni sono pressa poco inesistenti ed avvolti dalle erbe infestanti.

L'immobile è stato transennato per contenere eventuali crolli delle pareti che prospettano sulla via Dandolo. Per quanto esposto **l'edificio è inaccessibile**.

L'immobile si presenta totalmente disabitato. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente relazione (**foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6**).

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **72,00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **5727** subalterno **1**, categoria A/5, classe 1, composto da vani 1 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 12,29, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con proprietà stessa ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con area altra ditta.

Note: (**allegato n°13**)

VARIAZIONE del 01/01/1994, Variazione del quadro tariffario

- fabbricati: intestati a [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **5727** subalterno **2**, categoria A/6, classe 1, composto da vani 1,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 14,72, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con proprietà stessa ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con area altra ditta.

Note: (**allegato n°14**)

VARIAZIONE del 01/01/1994, Variazione del quadro tariffario

- fabbricati: intestati a [REDACTED], con sede in Campobello di Licata c.f. 02281170841, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **5727** subalterno **3**, categoria A/5, classe 2, composto da vani 2,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: €. 36,80, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con proprietà stessa ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con area altra ditta.

Note: (**allegato n°15**)

VARIAZIONE del 01/01/1994, Variazione del quadro tariffario

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**satellitare A e B**

Gli immobile facenti parte della procedura esecutiva, ricadono all'interno dell'antico centro storico del Comune di Canicattì e più precisamente in prossimità della parte alta del centro urbano, zona piazza Roma, da cui distano poche centinaia di metri. In prossimità dei fabbricati troviamo un importante Palazzo Baronale "La Badia" e l'Istituto Comprensivo Gangitano.



La zona in cui sono inseriti gli immobili di che trattasi è quella tipica dei centri storici con unità immobiliari di antica edificazione. Quasi tutta la zona, così come gran parte del centro storico antico risulta essere abitato da anziani e da famiglie benestanti proprietarie di antichi palazzi della zona. La stessa, presenta strade strette anche di difficile percorribilità per le automobili eccetto la vicina via Tenente Gangitano e la via Dandolo ove prospettano gli immobili sottoposti a pignoramento. La tipologia costruttiva presente nella zona è del tipo monofamiliare pluripiano con piano terra adibito a magazzino, deposito o a civile abitazione e piani superiori adibiti a civili abitazione. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc.

Il bene in perizia, è un fabbricato di vecchia costruzione, costituito da due elevazioni fuori terra. L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare prospetta su via Enrico Dandolo ed è posta in aderenza alla struttura assistenziale lungo il lato ovest; si sviluppa anche attorno ad un passaggio privato di altra ditta. L'immobile è stato edificato in data antecedente il 1942. L'intero fabbricato, si presenta disabitato da parecchi anni e transennato, quindi inaccessibile. Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato dalla scrivente solo esternamente perché lo stesso risultava inagibile, per le pessime condizioni statiche dell'immobile, tanto si evince anche dalle foto allegate.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), supermercato (pessimo), cinema (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Canicattì, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e disabitato da parecchio tempo, il fabbricato si presentava fatiscente pertanto è inagibile, tanto si evidenzia pure dalle foto allegate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 23-12-2020 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Tribunale di Agrigento in data 23/12/2020 ai nn. 37/2021, iscritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 23/09/2021 ai nn. 16747/960

importo ipoteca: €. 80.000,00

importo capitale: €. 66.086,08

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5; - Abitazione, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo, identificata in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5727 sub 1, sub e sub 3.



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 21/10/2020 ai nn. 479 di rep., trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 12/11/2020 ai nn. 17578/13249

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: 1]-Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5; 2]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.12, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, 3]-Abitazione di tipo rurale, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.14, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 2; 4]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.16, posto a piano primo, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 3.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Tribunale di Agrigento in data 04/12/2021 ai nn. 2289/2021 di rep., trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 28/12/2021 ai nn. 23212/19999

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: 1]-Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5; 2]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.12, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, 3]-Abitazione di tipo rurale, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.14, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 2; 4]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.16, posto a piano primo, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 3.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

(vedi foglio di mappa Catastale allegato n°12)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato di antica costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.12/14, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, sub 2 e sub 3

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Il fabbricato pur essendo censito in Catasto come Civile Abitazione Ultrapopolare nello stato in cui si trova, non è suscettibile a fornire reddito, pertanto è da censirsi come unità collabenti.** Regularizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto.

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario considerare la Regularizzazione Catastale del Fabbricato che verte in pessimo stato di manutenzione.

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella regularizzazione Catastale per Costruzione non agibile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici, di fatiscenza e dell'inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censibile ed in tutti i casi nei



quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria pertanto è **identificabile nella categoria F/2, unità collabenti.**

(vedi visure Catastali allegato n°13, 14 e 15)

Spese tecniche ed oneri catastali: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: -Fabbricato di antica costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.12/14, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, sub 2 e sub 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

Proprietaria dal 29/06/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 29/06/2004 ai nn. 10273 di rep. e n. 1904 di racc., registrato a Canicattì in data 26/07/2004 ai nn. 1120, SIT, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 28/07/2004 ai nn. 19121/14639 **(allegato n°11)**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato di antica costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.12/14, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, sub 2 e sub 3

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1. Proprietario da data antecedente il ventennio al 29/06/2004 in forza di atto di vendita a firma di notaio Giorgio Zalapì, da Canicattì in data 24/12/1963, registrato a Canicattì in data 09/01/1964 ai nn. 1932 trascritto ad Agrigento in data 11/01/1964 ai nn. 696/640. **(allegato di cancelleria e Atto allegato n°11)**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato di antica costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.12/14, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, sub 2.

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 indiviso.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 29/06/2004 in forza di atto di vendita a firma di notaio Giovanni Iudice, da Canicattì in data 01/09/1967 ai nn. 8951, registrato a Canicattì in data 07/09/1967 ai nn. 1858, trascritto ad Agrigento in data 07/09/1967 ai nn. 15152/13834 **(allegato di cancelleria e Atto allegato n°11)**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato di antica costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.12/14, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato Costruito anteriormente al 1942.

Lavori di costruzione di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, edificato in Canicattì in via E. Dandolo intestata a [REDACTED] **(allegato n°16)**

Si fa presente che il Fabbricato di antica costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.12/14, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, sub 2 e sub 3, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985, è **stato edificato anteriormente al 1942.**



L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. a mezzo pec in data 28-11-2023, avente prot. telematico n°46737 del 29-11-2023, verbalmente attesta alla CTU che l'immobile è stato costruito in data immemorabile e che il Comune non ha alcuna documentazione inerente il suddetto fabbricato.

Riferito limitatamente a: -Fabbricato di antica costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.12/14, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, sub 2 e sub 3

Descrizione **Fabbricato Collabente** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato Collabente, ubicato a Canicattì (Agrigento), in via Enrico Dandolo, n. 14.

Composto da un fabbricato fatiscente, che alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava nelle condizioni tali da non poter essere accessibile, in quanto la copertura in parte è crollata internamente al fabbricato stesso, la causa di ciò sono state le continue infiltrazioni d'acqua piovana che hanno infradiciato le strutture lignee del tetto, le pareti lungo la via Dandolo presentano lesioni e cascate di erbe infestanti; le aperture poste a piano terra sono state sbarrate per impedirne l'accesso, mentre quelle del primo piano che vertono in pessime condizioni sono pressa poco inesistenti ed avvolti dalle erbe infestanti.

L'immobile è stato transennato per contenere eventuali crolli delle pareti che prospettano sulla via Dandolo. Per quanto esposto **l'edificio è inaccessibile**.

L'immobile si presenta totalmente disabitato. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente relazione (**foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6**).

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **72,00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a _____, con sede in Campobello di Licata c.f. _____, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **5727** subalterno **1**, categoria A/5, classe 1, composto da vani 1 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 12,29, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con proprietà stessa ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con area altra ditta.

Note: (**allegato n°13**)

VARIAZIONE del 01/01/1994, Variazione del quadro tariffario

- fabbricati: intestati a _____, con sede in Campobello di Licata c.f. _____, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **5727** subalterno **2**, categoria A/6, classe 1, composto da vani 1,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 14,72, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con proprietà stessa ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con area altra ditta.

Note: (**allegato n°14**)

VARIAZIONE del 01/01/1994, Variazione del quadro tariffario

- fabbricati: intestati a _____, con sede in _____, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **5727** subalterno **3**, categoria A/5, classe 2, composto da vani 2,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: €. 36,80, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con proprietà stessa ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con area altra ditta.

Note: (**allegato n°15**)

VARIAZIONE del 01/01/1994, Variazione del quadro tariffario

L'edificio è stato costruito prima del 1942.

(**allegato n°12, 13, 14, 15**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006. L'immobile è identificato nella zona "A" Centro Storico.



Norme tecniche ed indici: Art. 14

Zona A - Centro storico

All'interno del perimetro della zona A ricadono il centro urbano di formazione sei-settecentesca, i tessuti edilizi di saturazione ad esso immediatamente contigui e le aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, degli insediamenti storici. Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

In considerazione dello stato di degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini culturali e/o economici, la zona A è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, oggi in buona misura perduto, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.

Le previsioni della Variante generale del Prg, per le parti non interessate dalle Prescrizioni Esecutive del PRG, si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso qualora ammissibili e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.

All'interno degli strumenti urbanistici attuativi, per la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente destrutturate e per il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali possono prevedersi, oltre agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 anche interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. 2.04.1968 e dei criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L.R. 71/1978.

L'area minima di intervento urbanistico dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati; in ogni caso l'area di intervento, fatte salve le deroghe previste nel precedente articolo 6, non potrà essere inferiore a quella di un intero isolato urbano. In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni,

cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato Collabente	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
	Sup. reale lorda	72,00		72,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante, condizioni: scarse.
<i>Solai:</i>	tipologia: in legno, condizioni: scarse.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in trincea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: scarse.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di Stima Sintetica a vista dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Canicatti,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

La Tecno Casa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

-Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

-Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi**A. Fabbricato Collabente**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°6)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona A centro storico di Canicatti), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, del pessimo stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:

€ 11.000,00

- Valore accessori:

€ 0,00

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



- Valore complessivo intero:	€ 11.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 11.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Per quanto riguarda il Fabbricato Collabente in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 150,00** al mq si superficie lorda.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricato Collabente	72,00	€ 150,00	€ 10.800,00
- Valore corpo:			€ 10.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato collabente	72,00	€ 10.900,00	€ 10.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

	€ 1.635,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è vendibile in un unico lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

	€ 9.265,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 8.265,00

Relazione lotto 002 creata in data 21/02/2024
 Codice documento: E002-21-000150-002

il perito
 Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Matteo De Nes
 Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

