

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**RED SEA SPV s.r.l.**  
contro  
**XXXXXXXX**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Canicattì

**N. Gen. Rep. 000018/21**  
**Lotto 001, Lotto 002, Lotto 003,**  
**Lotto 004, Lotto 005, Lotto 006.**

**Giudice Dr. Beatrice Ragusa**  
**Custode Giudiziario Avv. Armenio Arianna**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MNCNGL65S16B6020 - P.Iva 01743510842*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*  
*email: angelo.monachello@virgilio.it*



**Beni in Canicattì (Agrigento) via Giuseppe Gugino  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata a Canicattì (Agrigento) via Giuseppe Gugino.

Composto da un unico vano con annesso soppalco con ingresso da via Gugino attraversando un area d'accesso comune. L'unità immobiliare si trova al piano terra. L'autorimessa nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (**foto dalla n°1 alla n°4**). **Posta al piano Terra (seminterrato) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 18,7**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio **54** mappale **1797** subalterno **4**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale: 20mq, composto da vani 18mq., posto al piano terra, - rendita: € 114,34, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'autorimessa confina ad est ed ad ovest con altra ditta, a nord ed a sud con spazio condominiale di pertinenza sub 1.

Note: (**allegato n°11**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare e foto A, B)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "C1" (area di completamento edilizio) dell'abitato del Comune di Canicattì. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc. A circa 6 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640 in direzione Agrigento. Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed Istituti Scolastici. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

I beni in perizia, sono un'autorimessa posta al piano terra (seminterrato), interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare de quo prospetta su di un'area di pertinenza dello stabile recintata ed asfaltata, con airole ben curate. Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato nei primi anni del 2000, libero da tutti i lati. Il Condominio è composto da sei elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Giuseppe Gugino. L'intero fabbricato, si presenta in ottime condizioni ed è dotato di ascensore, il vano scala a rampe parallele è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

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 paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da xxxxxxxx in qualità di proprietario del bene, alla data del sopralluogo del C.T.U., l'autorimessa risultava occupata dall'esecutato.



#### 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 a favore di **BANCA POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA SEDE VERONA (C.F. 03700430238)**, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000, a firma di GIUDICE TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 12/12/2013 ai nn. 778, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 17/12/2013 ai nn. 22537/1144

importo ipoteca: €650.000,00

importo capitale: €506.063,18

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.16, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 4, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.18, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 5, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via da denominare snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 4, posta al piano terra;-Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 9, posto al piano terra; Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 14, posto al piano terzo; Autorimessa ubicata a Canicattì in via da Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.Illa 1797 sub 4, posta al piano terra.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di RED SEA SPV s.r.l. con sede in via V. Alfieri n. 1 a Conigliano (Tv) c.f. 04938320266 contro xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 04/02/2021 ai nn. 227/2021 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/02/2021 ai nn. 2509 reg.part. e nn. 2794 reg. gen.(**Allegato di cancelleria e relazione notarile**)

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.16, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 4, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.18, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 5, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via da denominare snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 4, posta al piano terra;-Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 9, posto al piano terra; Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 14, posto al piano terzo; Autorimessa ubicata a Canicattì in via da Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.Illa 1797 sub 4, posta al piano terra.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Esecutivo o Cautelativo derivante da Decreto di Sequestro Conservativo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx



xxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

diritto di proprietà per 1000/1000 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 13/07/2016 ai nn. 849/2016 di rep. trascritto all'Agenda del Territorio di Agrigento in data 22/07/2016 ai nn. 11505 reg.part. e nn. 9762 (Allegato di cancelleria e relazione notarile)

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.16, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.IIIa 751 sub 4, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.18, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.IIIa 751 sub 5, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via da denominare snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.IIIa 2334 sub 4, posta al piano terra;-Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.IIIa 2334 sub 9, posto al piano terra; Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.IIIa 2334 sub 14, posto al piano terzo; Autorimessa ubicata a Canicattì in via da Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.IIIa 1797 sub 4, posta al piano terra.

#### 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: **Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un soppalco.**

Regolarizzabili mediante Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85) Presentazione di un Permesso a Costruire in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nell'aver realizzato un soppalco all'interno dell'autorimessa. (Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13 e planimetria catastale allegato n°12).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, nonché la C.E. n. 64/2004 e alla DIA n.284/2006, si evince che l'immobile presenta le succitate difformità.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: €1.500,00

Oneri totali: €1.500,00

Riferito limitatamente a: Autorimessa ubicata a Canicattì in via Giuseppe Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.IIIa 1797 sub 4, posta al piano terra (seminterrato);

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un soppalco.**

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenda del Territorio di Agrigento (planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Autorimessa**, ubicata a Canicattì in via Gugino, posta a piano terra, *distinta in Catasto al fg. 54 part.IIIa 1797 sub 4.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella stesura della Variazione Catastale a mezzo di "Pratica Docfa", necessaria in quanto **l'autorimessa presenta la realizzazione di un soppalco al suo interno.**

Spese tecniche per presentazione pratica Docfa: €500,00



Oneri totali: €500,00

Riferito limitatamente a: Autorimessa ubicata a Canicattì in via Giuseppe Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.Illa 1797 sub 4, posta al piano terra (seminterrato);

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

xxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000 proprietario dal 21/06/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro da Canicattì in data 21/06/2004 ai nn. 58126 di rep. 17067 di raccolta, registrato a Canicattì in data 13/07/2004 ai nn. 1043, serie 1T trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/07/2004 ai nn. 17928/13818 (**allegato n°05**)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile in Canicattì c.da Giarre, individuato in Catasto Terreni al fg. 54 part.Ile 1306,1307,1319

**6.2 Precedenti proprietari:**

xxxxxxx, diritto di proprietà per 333/1000, xxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 333/1000, xxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 334/1000, da data antecedente il ventennio al 21/06/2004 in forza di atto di divisione a firma di notaio Pecoraro Antonino da Canicattì in data 08/06/2001 ai nn. 50619 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/07/2001 ai nn. 11261/9951 (**allegato di cancelleria**)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile in Canicattì c.da Giarre, individuato in Catasto Terreni al fg. 54 part.Ile 1306,1307,1319

xxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 2/9, xxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 2/9, xxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per 2/9, xxxxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 3/9, da data antecedente il ventennio al 08/06/2001 in forza di denuncia di successione a firma di xxxxxxxxxxxx, registrata a Canicattì in data 28/08/1995 ai nn. 797 di rep., 156 di vol, trascritta all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/01/2002 ai nn. 19022.

Si fa presente inoltre che risulta trascritta in data 23/07/2019 ai nn. 11672/9812 accettazione tacita dell'eredità in morte di xxxxxxxxxxxx (allegato di cancelleria) Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile in Canicattì c.da Giarre, individuato in Catasto Terreni al fg. 54 part.Ile 1306,1307,1319

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 149/2001** per lavori di costruzione di un fabbricato composto da piano semicantinato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e copertura a falde inclinate, in Canicattì contrada Giarre.

Intestata a xxxxxxxxxxxx.

Concessione Edilizia presentata in data 12/12/2001- n. prot. 149 rilasciata in data 30/07/2004 avente C.E. n. 64/2004



L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-08-2021 prot. n°0034432, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".  
**(allegato n°1, 2 e 6)**

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile in Canicattì c.da Giarre, individuato in Catasto Terreni al fg. 54 part.lla 1306,1307,1319

**P.E. n. 284/2006** per lavori di Variante in Corso D'Opera alla C.E. 64/04 inerente la costruzione di un fabbricato composto da piano semicantinato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e copertura a falde inclinate, in Canicattì contrada Giarre.

Intestata a xxxxxxxxxx

DIA variante in corso d'opera presentata in data 05/12/2006- n. prot. 52001 rilasciata in data 17/01/2007- avente DIA n. 284/2006.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-08-2021 prot. n°0034432, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".

**(allegato n°1, 2 e 7)**

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile in Canicattì c.da Giarre, individuato in Catasto Terreni al fg. 54 part.lla 1306,1307,1319

#### Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata in Canicattì (Agrigento) via Giuseppe Gugino.

Composta da un unico vano con annesso soppalco con ingresso da via Gugino attraversando un area d'accesso comune. L'unità immobiliare si trova al piano terra. L'autorimessa nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione **(foto dalla n°1 alla n°4)**. **Posta al piano Terra (seminterrato) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 18,7**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio **54** mappale **1797** subalterno **4**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale: 20mq, composto da vani 18mq., posto al piano terra, - rendita: € 114,34, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'autorimessa confina ad est ed ad ovest con altra ditta, a nord ed a sud con spazio condominiale di pertinenza sub 1.

Note: **(allegato n°11)**

L'edificio è stato costruito nel dal 2004 al 2006.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc, edificio A, ha un'altezza interna di circa ml. 3,70.

**(allegato n°09, 10, 11, 12)**

#### **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 "C1"- Area di completamento edilizio.

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°3, 4 e 8)**

Norme tecniche ed indici: Art.23 **Zone C1**

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, già classificate zona C1 dal previgente Prg, ed in buona misura già interessate da pianificazione esecutiva. Per tali zone, al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, la Variante generale riprende la normativa previgente, come di seguito specificato.

Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,75 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq;
- c) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 10;
- d) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente**



Nell'ambito di ciascun piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere riservata una superficie, non inferiore al 40% dell'intera superficie territoriale sottoposta a pianificazione esecutiva, per la realizzazione di edilizia economica e popolare.

L'area da vincolare per la realizzazione di edilizia economica e popolare deve essere localizzata, nell'ambito della lottizzazione, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in maniera tale da risultare immediatamente raggiungibile da strade e spazi pubblici esistenti. A tal fine è ammessa la presentazione di un piano di massima sul quale può essere anche richiesto il parere della Commissione Edilizia.

Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

**Nel caso di lotti di superficie non superiore a 2.000 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, previo accertamento da parte dell'UTC, può essere ammesso, il rilascio di una singola concessione nel rispetto dell'indice fondiario e dei parametri sopra indicati. In tali casi si dovrà escludere la localizzazione per E.R.P. in quanto l'area risulterebbe non adeguata al pur minimo intervento di finalità pubblica.**

Sono fatte salve, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione della Variante, le lottizzazioni approvate alla data di adozione della Variante. Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione della Variante e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	18,70	1,00	18,70
	Sup. reale netta	25,97	1,00	25,97
	Volume reale	74,80	1,00	74,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18,70</b>		<b>18,70</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>25,97</b>		<b>25,97</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>74,80</b>		<b>74,80</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.  
*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: saracinesca, materiale: lamiera zincata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

### Accessori:

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Armenio Arianna  
Perito: Geom. Angelo Monachello



## 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 Canicattì, 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. autorimessa

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'autorimessa dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C1 dell'abitato del Comune di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€9.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€9.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€9.500,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)**

Per quanto riguarda l'autorimessa 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 **€ 500,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	18,70	€500,00	€9.350,00
- Valore corpo:			<b>€9.350,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€9.350,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€9.350,00</b>

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Armenio Arianna  
Perito: Geom. Angelo Monachello





**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa	18,7	€9.425,00	€9.425,00

**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: **€1.413,75**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€2.000,00**  
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: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

**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: **€8.011,25**  
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: **€6.011,25**

Relazione lotto 001 creata in data 27/02/2022  
Codice documento: E002-21-000018-001

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Armenio Arianna  
Perito: Geom. Angelo Monachello

