

Beni in Licata (Agrigento)

Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannone Agricolo ubicato in territorio di Licata (Agrigento), in Contrada Calì.

Composto da un capannone agricolo che all'attualità per lo stato di abbandono in cui si trova e per la vetustà delle strutture murarie viene censito come unità collabenti. (foto allegate alla precedente Perizia n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)

Posto al piano terra sviluppa una superficie linda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 595,00

Identificato al catasto fabbricati: intestato

Proprietà per 1/1.

Foglio 64 mappale 261 subalterno 1 graffato al sub 2, categoria F/2, classe unità collabenti, posto al piano terra.

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con la S.P. 7, a sud con il foglio di mappa 65, ad est confina con la part.la 261 sub 4 e 3, ad ovest con le part.lle 116, 78.

Note: (allegato n°17.a)

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025- Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

Costituzione del 19-12-2018 Pratica n.AG0113774, in atti dal 21-12-2018 costituzione (n.2508.1/2018)

A.1. Area di Corte:

A.2. Serre:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'Impianto Serricollo per la produzione di piantine ortofloricole è ubicato nella zona esterna posta a nord del centro abitato, a circa 10 Km da Licata.

La zona è servita dalla S.P. 7 Licata-Riesi, da detta strada per arrivare al capannone ed alle serre si transita da una stradella in terra battuta di scarsa fattura e difficilmente transitabili soprattutto nel periodo invernale.

foto del contesto urbanistico: satellitare A e B, allegate alla precedente Perizia

Trattasi un impianto serricollo in stato di abbandono da parecchi anni realizzato in un appezzamento di terreno ubicato nel territorio di Licata in contrada Calì.

Il bene ricade, in zona E, dell'attuale Piano Regolatore.

Nelle vicinanze insistono delle aziende agricole a conduzione familiare, da precisare che l'attività predominante della città di Licata, oltre la pesca è l'agricoltura.

Da notizie apprese presso il Comune di Licata il terreno dove è ubicato l'impianto serricollo si trova in collina a circa 100 metri sopra il livello del mare, i terreni in questa zona sono tendenzialmente argillosi.

L'impianto serricollo per la produzione di piantine ortofloricole è stato edificato dalla Cooperativa "Fitauria s.r.l."

L'immobile si presenta in stato di abbandono. Da notizie tratte dai proprietari, la zona non è raggiunta dall'acquedotto per irrigazione.

Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Licata, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litorale di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: Barocco Licatese.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (circa 10,00 km.).

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il 2-luglio 2018, data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U. la costruzione realizzata dalla [REDACTED] si presentava in evidente stato di abbandono e fatiscente. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto indicate alla presente relazione.

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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 116 (oggi 233 e 234), 117, 123, 31, foglio 64 nel comune di Licata, in c-da Calì, per una superficie di 11.400,00 a firma di [REDACTED] in data 01/10/1991 ai nn. 14.188 di rep., registrato a Licata in data 07/10/1991 ai nn. 329, serie II° trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 25/10/1991 ai nn. 19853/17811.

(allegato alla precedente Perizia n°5)

Con il suddetto [REDACTED] proprietari di un appezzamento di terreno in contrada Calì, in catasto al foglio 64, mappali 116, 117, 31 e 123, (avendo ottenuto da parte del Comune di Licata il rilascio della Concessione Edilizia n°95 del 16 luglio 1991 intestata [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di un fabbricato su parte del terreno, pertanto) chiedono la produzione di un Atto di Vincolo come infra. Per quanto sopra esposto i suddetti signori dichiarano di vincolare con destinazione permanente la superficie di mq. 11.400,00 delle part.lle 116, 117, 123 e 31 al costruendo edificio..

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, distinto in catasto al foglio n°64 part.lle 116 (oggi 233 e 234), 117, 123 (oggi 231 e 232) e 31.

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 Inguntivo a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/2,

a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/04/1995 ai nn. 938/1995 iscritto all' Ufficio del Territorio di Agrigento in data 03/12/2008 ai nn. 33013/6561.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 50.000,00

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, distinto in catasto al foglio n°64 part.lle 116 (oggi 233 e 234), 123 (oggi 231 e 232) e 31.

4.2.2. Pignoramenti:

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

[REDACTED] per la quota 1000/1000, a firma di Pubblico Ufficiale

Tribunale di Agrigento in data 12/03/2009 ai nn. 28 di repertorio, trascritto all' Ufficio del Territorio di Agrigento in data 17/03/2009 ai nn. 6983/5783.

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, distinto in catasto al foglio n°64 part.lle 116 (oggi 233 e 234), 123 (oggi 231 e 232) e 31.

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

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.*

Riferito limitatamente a: -Impianto Serricolo e Capannone unità Collabenti, ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, posto a piano terra distinto in catasto al foglio n°64 part.IIa 261 sub 1 e 2.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Mancata Voltura della Sentenza nr.1215 del 31-07-2014 con Verbale di Estrazione a sorte all'Udienza del 23-10-2015 e successiva Ordinanza di Accoglimento n. Cronol. 15577/2023 del 31-10-2023 R.G.1485/2011-2. regolarizzabili mediante Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio (allegato n°4.a e 5.a)*

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Voltura della Sentenza nr.1265 del 31-07-2014 e dell'Ordinanza di Accoglimento, si fa presente che la presentazione della Domanda di Voltura al Catasto, si è resa necessaria per l'inserimento dell'esatta ditta Catastale, degli immobili oggetto della presente.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel presentare all'AdE -Ufficio Provinciale di Agrigento -Catasto, la **Domanda di Voltura al Catasto Fabbricati**.

L'AdE Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA Cartacea" al Catasto Fabbricati effettuata dal C.T.U. con pec in data 14-01-2025, avente prot. 4271 del 15-01-2025-I, rilasciava giusta - Ricevuta di Registrazione di Domanda di Voltura- Prot. Ilo Cod. di Riscontro AG0056587/2025, in data 27-03-2025 (allegato n°6.a)

Riferito limitatamente a: -Capannone, ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, posto a piano terra distinto in catasto al foglio n°64 part.lla 261 sub 1 graffato al sub 2.

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

ATTUALI E PRECEDENTI

Attuali proprietari: proprietà

Proprietari dal 13/10/2003 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Notaio [REDACTED] in data 13/10/2003 ai nn. 171999 di repertorio registrato a Licata in data 12/10/2004 ai nn. 355 volume 149 (**allegato di cancelleria**). Si fa presente che con Testamento Olografo del 13-10-2003, voltura n°2717.4/2008 i [REDACTED] in seguito alla morte [REDACTED] diventavano proprietari della quota indivisa di 125/1000 ciascuno.

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Cali, distinto in catasto al foglio n°64 part.lle 116 (oggi 233 e 234), 123 (oggi 231 e 232) e 31.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario per 500/1000 coniugato in regime di separazione dei beni [REDACTED] coniugato in regime di comumone legale dei beni, proprietario per 500/1000.

Proprietari dal 01/07/1991 al 13/10/2003 in forza di Atto di cessione di ragioni Immobiliari a firma di [REDACTED] in data 01/07/1991 ai nn. 13.072 di repertorio registrato all'Ufficio Registri di Licata in data 05/07/1991 ai nn. 894, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 15/07/1991 ai nn. 13239/11820 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Cali, distinto in catasto al foglio n°64 part.lle 116 (oggi 233 e 234), 123 (oggi 231 e 232) e 31.

proprietario da data antecedente il ventennio al 21/09/2011 in forza di scrittura privata autenticata -Atto di Cessione a firma di Notaio Angelo Comparato, notaio in Licata in data 18/11/1991 ai nn. 14.720 di repertorio, registrato a Licata in data 06/12/1991 ai nn. 388 serie II°, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 18/12/1991 ai nn. 23546/20947 **(allegato di cancelleria)**

I signori [REDACTED] con la suddetta scrittura privata autenticata [REDACTED] in appezzamento di terreno in contrada Cali, che gli stessi possiedono, in catasto al foglio 64, mappali 116, 117, 31 e 123.

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in
data Cali, distinto in catasto al foglio n°64 part.lle 116 (oggi 233 e 234), 117, 31, 123
(oggi 231 e 232).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 141/87 relativa alla C.E. n. 95 del 16-07-1991 per lavori di costruzione di un Impianto serricollo per la produzione di piantine "orto floricole", ubicato nel territorio di Licata in contrada Calì, distinto in catasto al foglio 64 part. 117, 231 e 232 (ex 123), 233 e 234 (ex 116) e 31.

110) e 3.

Intestata
Concessione Edilizia, presentata in data 07/05/1987- n. prot. 16307, rilasciata in data 01/08/1991- n. prot. 636

(allegati alla precedente Perizia n°3 e 4)

L'agibilità non è ancora stata rilasciata (anagrafica precedente Perizia n. 3 c/4).
Relativamente al suddetto Impianto serricolo, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 29 marzo 2010 prot. 112, al Comune di Licata, copie della C.E. n. 95/91, il Responsabile dell'Area Urbanistica ha fatto visionare ed ha rilasciato, copie dei carteggi relativi al suddetto immobile che consistono: copia concessione edilizia, elaborati grafici, inizio dei lavori, contratto d'affitto, atto di vincolo delle aree e documentazione varia.

Riferito limitatamente a: Impianto serricolo ubicato nel territorio di Licata in contrada Cali, distinto in catasto al foglio 64 part.alle 123 (oggi 231 e 232), 116 (oggi 233 e 234) e 31.

Descrizione **Capannone Agricolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannone Agricolo ubicato in territorio di Licata (Agrigento), in Contrada Cali.

Composto da un capannone agricolo che all'attualità per lo stato di abbandono in cui si trova e per la vetustà delle strutture murarie viene censito come unità collabenti. **(foto allegate alla precedente Perizia n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)**

Posto al piano terra sviluppa una superficie linda complessiva, esclusi gli accessori, di circa

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Interre

mq 595,00

Identificato al catasto fabbricati: intestato

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Foglio 64 mappale 261 subalterno 1 graffato al sub 2, categoria F/2, classe unità collabenti, posto al piano terra.

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con la S.P. 7, a sud con il foglio di mappa 65, ad est confina con la part.la 261 sub 4 e 3, ad ovest con le part.lle 116, 78.

Note: (allegato n°17.a)

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025- Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

Costituzione del 19-12-2018 Pratica n.AG0113774, in atti dal 21-12-2018 costituzione (n.2508.1/2018)

L'edificio è stato costruito nel 1991.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 8,80 in media.

(allegato n°16.a e 17.a)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27-06-2000. L'immobile è identificato nella zona "E" aree per l'agricoltura

(Certificato di destinazione urbanistica allegati alla precedente Perizia n°6 e 7)

Norme tecniche ed indici: ZONE AGRICOLE

1- Utilizzazioni ammesse.

Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; ma persegono anche gli obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Vi sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolar modo dell'art. 22 della LR 71/78 come modificato dall'art.6 della LR 17/94.

2- Zona E Agricola generica.

a) Obiettivi.

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootechniche e forestali, conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

b) Modalità d'intervento.

-Con Concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione.

-Con Concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti.

-Con PR, per interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente al servizio dell'agricoltura.

Le coperture a protezione delle colture quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.

Sono ammessi interventi di agriturismo disciplinati dall'art.23 LR 71/78 nonché le attività di cui alla L.5.12.85 n.730 e 9.6.94 n.25.

Limitatamente alle zone del verde agricolo non indicate come orto irriguo nello studio agronomico forestale e nel rispetto delle prescrizioni dello studio geologico e dagli eventuali Enti di tutela di particolari vincoli, sono ammesse destinazioni d'uso per il gioco, lo sport e il tempo libero di iniziativa privata.

PARAMETRI EDILIZI

Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento senza alcun limite volumetrico;

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Distacchi stradali: non inferiori a quelli fissati dal Dlgs. 285/92;

Parcheggi: in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;

Lotto da edificare: minimo 4.500 mq.;

Ivf: 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero;

He: mt. 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; mt. 11,50 per gli edifici funzionali.

d) Norme speciali d'intervento.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione segue le modalità e le procedure precise da eventuali leggi regionali.

e) Tipologia consentita:

Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzate da organismi unicellulari variamente accoppiati in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali. La pendenza del tetto massimo e pari al 20% della copertura possibilmente con travi lignee, coppi siciliani, rivestimenti in pietrame calcareo locale o in intonaco di malta a calce grossolana secondo i tipi e le culture locali, infissi in legno o ad effetto legno, secondo le morfologie locali (persiane etc.), vengono privilegiati gli interventi di ristrutturazione o recupero dei manufatti rurali ancor ché ruderali al fine di perseguire e conservare la cultura rurale che va via via scomparendo.

Sono vietati interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, che abbiano caratteristiche planomorfologiche diverse da quelle della nostra cultura rurale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale linda	595,00	1,00	595,00
	Volume reale	5.236,00	1,00	5.236,00
	Sup. reale linda	595,00		595,00
	Volume reale	5.236,00		5.236,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: profilati in ferro, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: traliccio in metallo, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Manto di copertura:

materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. Area di Corte:

è posto al piano terra, è composto da una superficie di terreno che circonda ed ingloba il capannone e porzione di serre per la produzione di piantine, che all'attualità vertono in stato di abbandono e risultano parzialmente distrutte..

Sviluppa una superficie complessiva di 8.067,00 mq.

Destinazione urbanistica: "E" aree per l'agricoltura

è posto al piano terra, è composto da strutture in metallo, in pessimo stato conservativo, in alcune parti franate.

Le coperture in vetro non sono più presenti perché completamente distrutte. (foto allegate alla precedente Perizia n. 6 e 7).

Sviluppa una superficie complessiva di 3.858,00 mq

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Destinazione urbanistica: "E" aree per l'agricoltura

Strutture verticali: materiale: metallo, condizioni: sufficienti/scarsi.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: profilati in metallo, condizioni: da normalizzare.

Manto di copertura: materiale: vetro, condizioni: da ricostruire.

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 del fabbricato in perizia 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 Licata,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-Vedda L. via Campobello n°11

-Agenzia Immobiliare Massaro di Saccomando Anna Lisa, via Sante Buoni n. 21;

-Immobiliare Holidays, c.so Umberto 112 a Licata,

-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. Capannone Agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato allegate alla precedente Perizia dalla n°1 alla n°5)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del Capannone Agricolo (l'immobile ricade in zona E del Comune di Licata), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dallo stato di manutenzione in cui versa l'immobile e dalla condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:

€60.000,00

- Valore accessori:

€21.745,50

- Valore complessivo intero:

€81.745,50

- Valore complessivo diritto e quota:

€81.745,50

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria catastale, allegato alla precedente Perizia n°10-b)

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Per quanto riguarda il capannone agricolo 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 **€. 200,00** al mq si superficie linda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone	595,00	€100,00	€59.500,00
- Valore corpo:			€59.500,00
- Valore accessori:			€21.745,50
- Valore complessivo intero:			€81.245,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€81.245,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
capannone agricolo con				
A	annesso area di corte, serre.	595	€81.495,50	€81.495,50

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:

- Riduzione monetaria: Riduzione per Bonifica e smaltimento eternit e vasche in amianto, vedi Preventivo di spesa per smaltimento (**allegato alla precedente Perizia n°19**). **€12.224,33**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€5.000,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **€0,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Giudizio di comoda divisibilità: si fa presente che non può essere compiuta la separazione del bene, si ritiene opportuno procedere per la vendita della quota indivisa. **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€64.271,18

Relazione lotto 007 creata in data 0/04/2025
Codice documento: E002-09-000073-007

il perito
Arch. Giovanni Intorre

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre