
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000238/12**

Lotto 001

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M - P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

**Beni in Agrigento (Agrigento) via delle Primule
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) nella località San Leone, via delle Primule.

Composto da un ingresso, due camere da letto, un ripostiglio, un wc., una cucina-pranzo con antistante Terrazza scoperta. **(foto dalla n°1 alla n°10).**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **88,12**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Pi

foglio 163 mappale 1031 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5 vani, posto al piano Terra,

- rendita: € 267,27, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: l'appartamento confina a nord con altra ditta, a sud con area di corte condominiale prospiciente a via delle Primule, ad est corte ed ad ovest con corte condominiale.

Note: **(allegato n°4)**

VOLTURA D'UFFICIO del 04/01/1990 N. 2394.1/2008 in atti dal 06/02/2008 (protocollo AG0038849), Registrazione: Sede: ERR. REG. DV.297/90 (IST.37629/08)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B, C, D)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "B1.9", zona C della Gui Mancini secondo le previsioni del Vigente strumento Urbanistico di Agrigento. L'immobile è ubicato ad angolo tra via delle Fucsie e via delle Primule. Tali vie sono poste, a pochi metri dal centro di San Leone, importante località balneare di Agrigento. Le suddette vie presentano le caratteristiche di quelle in centro città con palazzi composti da molti piani. La zona è fittamente edificata; nelle immediate vicinanze troviamo molti punti di ristoro ed il lungo mare. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo e residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc. Il bene in perizia, è un appartamento posto a piano terra con area circostante condominiale. L'appartamento fa parte di un fabbricato edificato negli anni "80, libero da due lati.

L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni manutentive, non è dotato di ascensore.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, non occupato da molto tempo, pur essendo arredato.

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 in rinnovazione dell'Ipoteca del 12-04-1988 a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, CON SEDE IN LICATA (C.F. 00089160840)**, contro

a firma di Pubblico Ufficiale
del Tribunale di Agrigento in data 12/04/1988 ai nn. 137/1988; Iscritto all'Agenzia
del Territorio di Agrigento in data 15/04/2008 ai nn. 9709/1825
importo ipoteca: € 206.582,76
importo capitale: € 130.043,27

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 3; Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 5; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 4; -Appartamento per civile abitazione posto a piano sesto di viale dei Giardini ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 2177 sub 17; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 4; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 6.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo**, con sede in Licata (c.f. 00089160840) contro

a firma di
Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 06/02/1989 ai nn. di rep.
trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 07/03/1989 ai nn.
4848/4339
-(Allegato di Cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 3; Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 5; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 4; -Appartamento per civile abitazione posto a piano sesto di viale dei Giardini ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 2177 sub 17; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 4; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 6.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca **Popolare Sant'Angelo, con sede in Licata (c.f. 00089160840)** contro

firma di
Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 04/02/2011 ai nn. 243/2011
trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/03/2011 ai nn.
4995/3799 **-(Allegato di Cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 3; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 5; -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 1458 sub 2; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 4; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub 1; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub 2; - Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 4; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 6.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo, con sede in Licata (c.f. 00089160840)** contro

a firma di
Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 23/10/2012 ai nn. 2007/2012
trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19/11/2012 ai nn.
22355/19172 **-(Allegato di Cancelleria).**

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 3; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 5; -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 1458 sub 2; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 4; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub 1; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub 2, - Appartamento per civile abitazione posto a piano sesto di viale dei Giardini ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 2177 sub 17; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 4; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 6.

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: Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 28-02-85 avente protocollo n. 68006UT del 30-09-1986. **Pratica n°5296/86**

Regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/2/85, n.47) Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Agrigento per una superficie utile abitabile di mq. 133,51 e mq. 35,75 per servizi ed un volume abusivo di mc. 440,58 per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferito limitatamente al piano terra di via delle Primule n°23, località San Leone ad Agrigento; individuato in catasto al foglio 163 particella 1031 sub 3.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati al 08-07-2013; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: €16.000,00

Oneri totali: €16.000,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule n°23 ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.la 1031 sub 3.

4.3.2. Conformità catastale:

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

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule n°23 ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.la 1031 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:	
trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

di atto di compravendita a firma di Francesco Sena notaio in Agrigento in data 24/01/1983 ai nn. 32875 di rep. e 7267 di racc.

Registrato ad Agrigento in data 14/02/1983 ai nn. 1237 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/02/1983 ai nn. 2387/2171 **(vedi atto di vendita n°1)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.la 1031 sub 3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza di Condo Edilizio L. 47/85 n°5296/86 per lavori di Costruzione di un Appartamento posto a piano terra ubicato ad angolo tra la via delle Fucsie e viale delle Primule a San Leone località di Agrigento.

Intestata a

Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentato in data 30/09/1986- n. prot. 68006UT del 9-10-86 e prog. 0473584510 **(allegato n°06, 07)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 07 giugno 2013 prot. 29894, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, copie della suddetta Istanza di Condo Edilizio avente Pratica n°5296/86, il Dirigente del Settore VII -Urbanistica-rispondeva con nota del 08-07-2013 prot. llo 1944 che alla data odierna le istanze di condono sopra citate risultano mancati della documentazione necessaria al fine del perfezionamento dell'iter istruttorio" si allegano le copie conformi dell'istanza di condono n. 5296 a nome di Picarella Francesco.

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule n°23 ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 3.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) nella località San Leone, via delle Primule.

Composto da un ingresso, due camere da letto, un ripostiglio, un wc., una cucina-pranzo con antistante Terrazza scoperta. **(foto dalla n°1 alla n°10)**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **88,12**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio **163 mappale 1031 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: € 267,27, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: l'appartamento confina a nord con altra ditta, a sud con area di corte condominiale prospiciente a via delle Primule, ad est corte ed ad ovest con corte condominiale.

Note: **(allegato n°4)**

VOLTURA D'UFFICIO del 04/01/1990 N. 2394.1/2008 in atti dal 06/02/2008 (protocollo AG0038849), Registrazione: Sede: ERR.REG.DV.297/90 (IST.37629/08)

L'edificio è stato costruito nel 1982.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 32 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,95 ml.

(allegati n°2, 3, 4, 5)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona San Leone (B1.9) zona C " Gui Mancini"

(vedi Attestato del Comune di Agrigento **allegato n°7 e 8**)

Norme tecniche ed indici: -San Leone (B1.9) (zona C Mancini)

Ambito di applicazione

Riguarda la zona C "Gui Mancini" per la quale il Piano propone la razionalizzazione dell'edilizia esistente con tendenziale mantenimento delle cubature esistenti.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) nella località San Leone, via delle Primule.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO) Demolizione e ricostruzione (DR) Opere interne (OI)

Manutenzione straordinaria (MS) Nuova Costruzione (NC) Opere complesse (OC)

Restauro e risanamento conservativo (RC) Opere minori (OM)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Con gli stessi indici sarà attuata la zona B1 in località Foce Naro individuata con asterisco (*) nella tav. P1.3. e le zone ex P. PdR ricadenti all'interno della perimetrazione della P.E. n. 2 Riviera Dune, il cui regime attuativo sarà avviato contemporaneamente all'intera attuazione della Prescrizione medesima.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	88,12	1,00	88,12
	Sup. reale netta	81,22	1,00	81,22
	Volume reale	277,57	1,00	277,57
	Sup. reale lorda	88,12		88,12
	Sup. reale netta	81,22		81,22
	Volume reale	277,57		277,57

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
-------------------	---

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: stufa elettrica, condizioni: sufficienti.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata decennale (Allegato n°10)**

Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica, previsto dal Decreto Legge n°63/2013 che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso.

Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza **dell'impianto di riscaldamento.**

L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi

Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la **classe "G"** di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: **E_{Pi} = 223,90 KWh/m² *anno.**

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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 Agrigento,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Immobiliare Tecnocasa, via Atenea ad Agrigento
Agenzia Immobiliare Piazza Affari, Agrigento
Mediafin, via Atenea ad Agrigento
Agenzia Immobiliare Sant'Angelo, via Atenea ad Agrigento
Castellana Servizi Immobiliari ad Agrigento,
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. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°10)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona B1.9 in Località San Leone del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€155.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€155.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€77.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°9)

Per quanto riguarda l'appartamento 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 **€ 1.750,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	88,12	€1.750,00	€154.210,00
- Valore corpo:			€154.210,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€154.210,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€77.105,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	88,12	€154.605,00	€77.302,50

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:

€11.595,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€16.000,00

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 bene oggetto della presente esecuzione risulta 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:

€65.707,13

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:

€49.707,13

Relazione lotto 001 creata in data 21/09/2013
Codice documento: E002-12-000238-001

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata