
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Guber Banca S.P.A. per Futura 2019 s.r.l.
contro

Sede legale: Licata
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. 000069/21

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Custode Giudiziario Fanara Gianluca

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. MNCNGL65S16B0020- P.Iva 01743510842

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

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



**Beni in Licata (Agrigento) via Patti n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) via Patti n. 6.

Composto da un piano primo così suddiviso: un soggiorno, uno studio, tre disimpegni, tre wc, un ripostiglio, un cucina, una camera da letto e un pozzo luce praticabile; tramite una scala interna si accede al secondo piano composto da un sottotetto ed un ripostiglio (foto dalla n°1 alla n°10). **posto al piano 1 e 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 282,43**

Identificato al catasto fabbricati: intestata

proprietà per la quota di 1000/1000 foglio 120 mappale 2180 sub2, 2183 sub 6, 2184 sub 3, 2185 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale :289 mq, totale escluse aree scoperte 285 mq, composto da vani 10,5, posto al piano 1-2, - rendita: €. 813,42, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento [redacted] con via Patti, a est ed a sud con fabbricato altra ditta ed ad ovest con il Corso Roma.

Note: (allegato n°9)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

satellitare e foto A, B e C

L'immobile facente parte della procedura esecutiva, ricade nel centro storico del comune di Licata, ad angolo tra la via Patti e il Corso Roma. In prossimità del fabbricato abbiamo il Palazzo Municipale del Basile e il Palazzo Barocco Francipane. Il palazzo è composto da tre piani fuori terra prospetta nel corso principale di Licata con ingresso dalla via Patti. La zona in cui è inserito il fabbricato è quella tipica dei centri storici, rappresentata da unità immobiliari in buone condizioni statiche fornite di tutti i servizi pubblici.

Il bene in perizia, è ubicato in un antico palazzo che si presenta in buono stato di manutenzione. Il fabbricato è in struttura in muratura ordinaria. È composto da tre piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Licata, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litorale di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Fanara Gianluca
Perito: Geom. Angelo Monachello



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOFIGE GELA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON SEDE IN GELA C.F. 90000300856**.

proprietà per la quota di 1000/1000, a firma di notaio di Licata in data 17/02/2004 ai nn. 79888 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 20/02/2004 ai nn. 4066/633
 importo ipoteca: € 200.000,00
 importo capitale: € 100.000,00
(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata, via Patti n.6, individuato in Catasto al fg. 120 part.lla 2184 sub 3, 2183 sub 2, 2180 sub 2 e 2185 sub 5 graffiati tra loro.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di **RISCOSSIONE SICILIA SPA CON SEDE A RAGUSA C.F. 00833020150** contro

proprietà per la quota di 1000/1000, a firma di Pubblico Ufficiale in data 02/11/2015 ai nn. 1569/2015 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 10/11/2015 ai nn. 19436/1308
 importo ipoteca: € 305.945,74
 importo capitale: € 152.972,87
(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata, via Patti n.6, posto al piano 1 e 2, individuato in Catasto al fg. 120 part.lla 2184 sub 3, 2183 sub 6, 2180 sub 2 e 2185 sub 5 graffiati tra loro.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Guber Banca S.P.A. per Futura 2019 s.r.l. con sede in Milano. c.f. 10901920966 contro **proprietà per la quota di 1000/1000** a firma di Ufficiale Giudiziario, presso il Tribunale di Agrigento in data 11/06/2021 ai nn. 1201/2021 trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/07/2021 ai nn. 11568/10066 - **(Allegato di cancelleria)**.

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata, via Patti n.6, posto al piano 1 e 2, individuato in Catasto al fg. 120 part.lla 2184 sub 3, 2183 sub 6, 2180 sub 2 e 2185 sub 5 graffiati tra loro.

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:**

Giudice Dr. Federica Bonsangue
 Curatore/Custode: Fanara Gianluca
 Perito: Geom. Angelo Monachello



Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Riduzione per chiusura di n. 2 varchi di collegamento con unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, non sottoposta a pignoramento. regolarizzabili mediante CILA art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001, recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. (vedi Computo metrico estimativo allegato n°15, planimetrie del ctu non evidenziati i varchi che dovranno essere chiusi allegato n°14)**
Presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata) per le opere da realizzarsi che consistono nella chiusura delle due porte di accesso all'unità immobiliare non sottoposta ad esecuzione forzata di proprietà dell'esecutato, da realizzarsi con due setti murari.

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, si evince:

1-la presenza di due varchi uno a primo piano ed uno al secondo piano che mettono in comunicazione l'appartamento di che trattasi con un'altra unità immobiliare dell'esecutato non pignorata.

Spese tecniche, Versamento per diritti di segreteria, Valori bollati, ect....: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata, via Patti n.6, posto al piano 1 e 2, individuato in Catasto al fg. 120 part.lla 2184 sub 3, 2183 sub 6, 2180 sub 2 e 2185 sub 5 graffiati tra loro.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancato inserimento del balcone con affaccio interno nel cortile e diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" presso dell'Agenzia del Territorio di Agrigento Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'appartamento posto a primo e secondo piano ubicato a Licata, in via Patti n.6.**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consiste nell'inserimento di un balcone a primo piano e nella diversa distribuzione degli spazi interni . (allegato n°11 e 12)

Spese tecniche e oneri Catastali: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata, via Patti n.6, posto al piano 1 e 2, individuato in Catasto al fg. 120 part.lla 2184 sub 3, 2183 sub 6, 2180 sub 2 e 2185 sub 5 graffiati tra loro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

pur 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:



proprietà per la
quota di 1000/1000 proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di
donazione a firma di notaio to da Licata in data 02/01/1990 ai nn. 7530
registrato a Licata in data 22/01/1990 ai nn. 120 serie IV trascritto a Agenzia del
Territorio di Agrigento in data 26/01/1990 ai nn. 1995/1854 (allegato n°01)
Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Licata, via Patti n°8 mq.8,00, posto al
piano terra, individuato in Catasto al fg. 120 part.IIa 2183 sub 1

proprietà per la
quota di 1000/1000 proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di
denuncia di successione a firma di data 16/08/1992 registrato a ufficio
del registro di Licata in data 16/02/1993 ai nn. 67 vol.138 trascritto a Agenzia del
Territorio di Agrigento in data 12/07/1993 ai nn. 11875/10367 (allegato n°02)
Si fa presente che la successione è regolata da testamento olografo della
si pubblicato con verbale in data 25/01/1993 a
rogito Notaio to da Licata (AG)
Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Licata, via Patti n°8, posto al piano terra
e primo, individuato in Catasto al fg. 120 part.IIe 2180 sub 2, 2183 sub 2, 2184 sub 3 e
2185 sub 5 graffiati tra loro

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Costruzione di un Primo Piano ed un parziale Secondo piano, costruito anteriormente al 1942 per lavori di Costruzione di un primo Piano ed un secondo piano costruito anteriormente al 1942 Si fa presente che l'appartamento, ubicato ad angolo tra la via Patti e il Corso Roma, 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. Tanto si evince dalla struttura dell'intero palazzotto che ubicato in Centro storico presenta tutte le caratteristiche di un immobile dei primi del novecento, in muratura portante con soffitti con archi e volte.

Si fa presente inoltre che relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 5 gennaio 2023, prot. 726, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, la copia della documentazione relativa la C.E. per l'immobile di via Patti 6, oggetto della presente, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava in data 03-02-2023, protocollo 7105, una nota dove si rappresenta che non sono presenti concessioni edilizie rilasciate. (allegato n°6 e 7)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Licata, via Patti n.6, posto al piano 1 e 2, individuato in Catasto al fg. 120 part.IIe 2184 sub 3, 2183 sub 6, 2180 sub 2 e 2185 sub 5 graffiati tra loro.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) via Patti n. 6. Composto da un piano primo così suddiviso: un soggiorno, uno studio, tre disimpegni, tre wc, un ripostiglio, un cucina, una camera da letto e un pozzo luce praticabile; tramite una scala interna si accede al secondo piano composto da un sottotetto ed un ripostiglio (foto dalla n°1 alla n°10).
posto al piano 1 e 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 282,43

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

proprietà per la quota di 1000/1000 foglio 120 mappaie 2180 sub2, 2183 sub 6, 2184 sub 3, 2185 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale :289 mq, totale escluse aree scoperte 285 mq, composto da vani 10,5, posto al piano 1-2, - rendita: €. 813,42, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina a nord con via Patti, a est ed a sud con fabbricato altra ditta ed ad ovest con il Corso Roma.

Note: (allegato n°9)

L'edificio è stato costruito nel 1939, ristrutturato nel 1995

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Fanara Gianluca
Perito: Geom. Angelo Monachello



L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 6 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 3,43 in media per il piano primo, ml. 2,50 in media per il secondo piano.
(allegati n°8, 9, 10 e 11)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto di Approvazione n°150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche introdotte. l'immobile è identificato nella zona "A" residenziale dei nuclei antichi (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°4 e 5)

Norme tecniche ed indici: **Zona A - Residenziale dei nuclei antichi**

a) le zone "A" di centro storico, sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di risanamento conservativo ai sensi della LR 70/76.

b) Vi si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi della L n. 1098/1939, che degli edifici e degli insiemi edilizi di interesse tipologico ed ambientale individuate e segnalate dal PRG (Art. 23). Vi si perseguono inoltre:

- il rispetto della topografica dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;
- la permanenza degli attuali abitanti;
- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;
- l'attento controllo - sia preventivo che in corso d'opera - dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

Le presenti norme dettano specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso dei materiali, anche in riferimento e ad integrazione delle apposite norme di RE (Art. 23).

c) I nuclei antichi delimitati dal PRG sono considerati "zone di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della L n. 457/1978.

Nell'ambito di tali zone, il PRG delimita le aree da assoggettare a PR e disciplina gli interventi edilizi nelle aree che non vi sono assoggettate.

d) In zona A, gli interventi edilizi sono autorizzabili:

- con CONC od AUT dirette (l'AUT per gli interventi conservativi e di manutenzione straordinaria ai sensi della LR 71/78) rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal PRG, dal PA o dal permesso di costruire. Nel caso di interventi edilizi diretti su edifici di interesse, vincolati - singolarmente od insiemi ambientali - dal PRG si deve richiedere il nullaosta alla competente autorità (Soprintendenza ai monumenti).
- previo PR esteso all'unità minima di intervento delimitata dal PRG, per gli interventi nelle zone che presentano condizioni di accentuata degradazione fisica dell'edificio, di profonda alterazione e compromissione del tessuto morfologico originario o di diffusa promiscuità funzionale; nonché nelle zone che presentano vistosi episodi di edilizia impropria, sia essa riciclabile (per nuove destinazioni d'uso) o non più recuperabile;
- previo PL, gli interventi adeguativi (ristrutturazione, cambio d'uso) e/o modificativi (ampliamento e/o ricostruzione), quando sia previsto dalla LUN, o sia prescritto dalle presenti NU.
- nel caso di immobili non vincolati dalle L 1089/39 e L 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, mediante comunicazioni al Sindaco per le opere interne e con le modalità stabilite dall'art. 26 della L 47/85 e dalla L 37/85.

e) nelle aree libere è possibile intervenire mediante singole concessioni ai sensi dell'art. 28 della LR 21/73 e successive modifiche ed integrazioni a seguito delle previsioni del P.R.



<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>appartamento</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>282,43</i>	<i>1,00</i>	<i>282,43</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>200,31</i>	<i>1,00</i>	<i>200,31</i>
	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>282,43</i>		<i>282,43</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>200,31</i>		<i>200,31</i>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: lame in ferro e marmo, condizioni: sufficienti.
- Fondazioni:* tipologia: muratura ordinaria, materiale: muratura, condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: da ristrutturare.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica e scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: da ristrutturare.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: da ristrutturare.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: da ristrutturare.
- Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: scarse.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ristrutturare.



Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)(Allegato n°13)**

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4), (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 129,36 kWh/m² *anno**.
codice identificativo :20230403-084021-99329 Inviato il 03/04/2023

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

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Fanara Gianluca
Perito: Geom. Angelo Monachello



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 -MEDIIMMOBILIARE c.so Roma a Licata;
 -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. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°10)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade in zona A dell'abitato del Comune di Licata), 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:	€ 198.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 198.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 198.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12) Per quando 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 €. **700,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	282,43	€ 700,00	€ 197.700,99
- Valore corpo:			€ 197.700,99
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 197.700,99
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 197.700,99

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	282,43	€ 197.850,50	€ 197.850,50

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:

€ 29.677,57

- Riduzione monetaria: Riduzione per chiusura varchi di comunicazione con unità immobiliari non pignorate Computo Metrico Estimativo (allegato n°15)

€ 484,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.800,00

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.

Giudice Dr. Federica Bonsangue
 Curatore/Custode: Panara Gianluca
 Perito: Geom. Angelo Monachello



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:

€ 167.688,04

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:

€ 165.888,04

Relazione lotto 001 creata in data 15/04/2023
Codice documento: E002-21-000069-001

il perito
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Fanara Gianluca
Perito: Geom. Angelo Monachello

