

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**ELROND NPL 2017 S.r.l.**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Villaggio Mosè (Agrigento)

N. Gen. Rep. **000157/14**

**Giudice Dott.ssa Maria Cultrera**

**INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Francesco Castelluccio*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A 1698*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. CSTFNC76M20G273D*

*con studio in Favara (Agrigento) via Luigi Pirandello 63*  
*telefono: 3473854296*  
*cellulare: 3473854296*  
*fax: 091481839*  
*email: francesco.castelluccio@ingpec.eu*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

Giudice Dott.ssa Maria Cultrera  
Perito: Ing. Francesco Castelluccio



La presente integrazione alla relazione di Consulenza tecnica d'ufficio è stata resa dal sottoscritto CTU, Dott. Ing. Francesco Castelluccio, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, al n. 1698 A, a seguito di richiesta di chiarimenti del 25/01/2018, da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento, Dott.ssa Maria Cultrera.

A margine della lettura dell'elaborato peritale l'Ill.mo Sig. Giudice rilevava opportuno che si dovesse:

- procedere alla stima dell'intero immobile, non della metà;

Pertanto, di seguito si riportano le correzioni alla stima presente all'interno dell'elaborato peritale, considerando l'intero, utilizzando i medesimi criteri di valutazione, i medesimi coefficienti correttivi e prezzi unitari determinati in precedenza.

Con questi presupposti la valutazione dei beni stimati, presente nel paragrafo 8 dell'elaborato peritale, prende la seguente forma:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativa, basata sui valori medi provenienti dalle fonti d'informazione elencate di seguito.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento,  
Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento (Agrigento, Favara, Porto Empedocle)  
Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008,  
Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010,  
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. negozio

*Stima sintattico comparativa parametrica (semplificata)*

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile principale	182,82	€ 1.700,00	€ 310.794,00
Corte annessa (sub 19)	87,63	€ 1.700,00	€ 148.971,00
	<b>270,45</b>		<b>€ 459.765,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 310.794,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 148.971,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 459.765,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 459.765,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Negozio e corte annessa</b>	<b>270,45</b>	<b>€ 1.700,00</b>	<b>€ 459.765,00</b>

### 8.4. Adegamenti 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 **€ 68.964,75**



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **31.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato: € **359.800,25**

Dalle risultanze di questa integrazione si ritiene di aver assolto ai quesiti richiesti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Favara, 18 Gennaio 2019

Il CTU

Dott. Ing. Francesco Castelluccio

