

# TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**204/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria CULTRERA

## **RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**LOTTO UNICO**

TECNICO INCARICATO:

**ING. VINCENZO GALLO**

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,  
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909  
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,  
e-mail: [gallo.vincenzo@hotmail.it](mailto:gallo.vincenzo@hotmail.it) - pec: [vincenzo.gallo@ingpec.eu](mailto:vincenzo.gallo@ingpec.eu)



**0. SOMMARIO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO. ....	3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	3
5. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	4
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	5
8. ATTESTAZIONE CLASSE ENERGETICA:.....	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....	8
10. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: .....	10



**LOTTO UNICO**

QUOTA 1/1 PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO E GARAGE SITO IN CAMPOBELLO DI LICATA (AG),  
VIA PADRE PIO DA PIATRALCINA, N. 3, PIANO PRIMO, COMPOSTO DA 7 VANI.  
C.E. DI CAMPOBELLO DI LICATA FOGLIO 27 PARTICELLA 1853 SUB 21 E 13.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime superficiaria di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Campobello di Licata (Ag), nella c/da Montalbo Gessi, nella via Padrepio da Pietralcina, n. 3. Facente parte dell'edificio "B", scala C al primo piano.

Posto in una zona residenziale di espansione nelle immediate vicinanze della strada provinciale 123, si trova all'interno di una cooperativa con ampi spazi interni. L'accesso è consentito tramite una porta-cancello in ferro battuto posta lungo la pubblica via, che attraverso la corte interna porta all'ingresso principale della scala C.

La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato (con tamponature in forati), la cui epoca di costruzione risulta intorno al 2005. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite con rasante di colore giallo ocra, mentre l'interno risulta intonato, con finiture di pregio. L'intera pavimentazione è costituita dal gres porcellanato di colore neutro.

L'immobile oggetto di esecuzione ha una corte esterna comune a servizio dell'immobile.

Superficie complessiva dell'immobile di circa mq **124**

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	27	1853	21	1		A/2	3	7 vani	124 m <sup>2</sup>	€ 524,20
Immobili siti nel Comune di Campobello di Licata via Padrepio da Pietralcina, n. 3 Piano 1 scala C.										

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime superficiaria di un garage, ubicato nel Comune di Campobello di Licata (Ag), nella c/da Montalbo Gessi, nella via Padrepio da Pietralcina, n. 3. Facente parte dell'edificio "B".

Il box auto ha un'estensione di 25 mq, che si affaccia all'interno di una corte ad uso esclusivo del condominio. L'accesso è consentito tramite un cancello in ferro battuto posta lungo la pubblica via.

Superficie complessiva del vano garage di circa mq **25**.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	27	1853	13	1		C/6	3	25 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	€ 47,77
Immobili siti nel Comune di Campobello di Licata via Padrepio da Pietralcina, n. 3 Piano 1 scala C.										

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni
			Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni
			Proprietà per l'area

**Coerenze:** l'appartamento e contornata da una corte lungo tutto il perimetro.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ricade nella zona residenziale di espansione di Campobello di Licata (AG), nella via Padrepio da Pietralcina, n. 3 piano 1. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona PEEP - Piano di zona per l'edilizia economica e popolare PEEP, del vigente P.R.G. del Comune di Campobello di Licata (Ag), ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenza di collegamenti di facile fruizione visto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SP 123.

Nelle immediate vicinanze troviamo la sede di numerosi esercizi commerciali.

**Caratteristiche zona:** Periferia e commerciale (a traffico ridotto con facile parcheggio), PEEP - urbana di prima espansione a carattere estensivo del vigente P.R.G. del Comune di Licata (Ag), provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, presenta collegamenti viari di facile fruizione. Nelle vicinanze troviamo supermercati, negozi e bar.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Attrazioni storiche:** I monumenti tradizionali, che possono essere ammirati a Campobello di Licata sono il Palazzo del Duca, la Fontana Canale (1650), e recentemente ristrutturata, Palazzo La Lomia, La Chiesa Madre, dove si trovano una Madonna delle Grazie di scuola gaginesca del '500, un Crocifisso ligneo del '700 e le statue della Madonna dell'Aiuto del Quattrocchi (1770 - 1780) e di S. Giovanni Battista del Bagnasco senior (1826).

**Collegamenti pubblici:** strada statale 123 a 500 m circa.

## 3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:

**LIBERO.**

*Note: Alla data del sopralluogo 19/10/2017 l'immobile risulta utilizzato come abitazione principale dall'esecutato e da tutta la sua famiglia.*

## 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: **Nessuno**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** La società Cooperativa si è riservata il diritto di superficie per anni novantanove già concessole dal Comune di Campobello di Licata con atto di convenzione urbanistica del 22 giugno 1999 rep. n. 41016 a [redacted] con la stessa decorrenza risultante dalla convenzione stessa.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1. **Ipoteca Volontaria** iscritta il 23/05/2003 ai nn. 10560/861 in dipendenza dell'atto di mutuo in notaio Salvatore Abbruscato da Licata rep. n. 47814 del 22/05/2003, con montante di euro 3.305.324,00 a garanzia di un capitale di euro 1.652.622,00 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede a Palermo, e domicilio ipotecario eletto in Agrigento - Piazza Aldo Moro, c.f. 05102070827 per la quota di 1/1 del diritto di superficie, contro [redacted]

**Annotata di frazionamento in quota** il 09/04/2008 ai nn. 9212/816 giusta atto in notaio Salvatore Abbruscato, Rep. n. 56079/16931 del 27/12/2007, **sopra l'unità negoziale n. 17:** Immobile (C/6) in Campobello di Licata (Ag), c.da Gessi, piano T, mq. 25, in catasto fabbricati al foglio 27 particella 1853 sub. 13 e immobile (A/2) in Campobello di Licata (Ag) c.da Gessi, piano 1, vani 7, in catasto fabbricati al foglio 27 particella 1853 subalterno 21, con frazione di ipoteca di € 165.266,20, a garanzia della frazione di mutuo di € 79.574,60.

**importo ipoteca:** € 165.266,20

**importo capitale:** € 79.574,60



LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

4.2.2. **Pignoramenti:**

**Atto di pignoramento immobiliare** trascritto

g  
i  
a

proprietà ciascuno, sopra gli immobili sopra descritti.

4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

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

- 5.1. **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile** € 0,00  
 5.2. **Spese straordinarie di gestione immobile,**  
 già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 5.3. **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;** € 0,00  
 5.4. **Dotazioni condominiali:**  
 nessuno.  
 5.5. **Vincoli condominiali:**  
 Nessuno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuali proprietari:**

Intestazione dell'immobile:

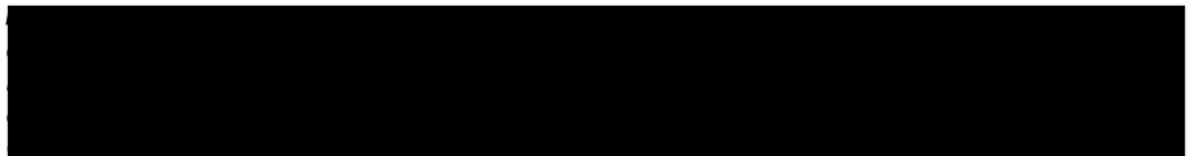
n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni
2			Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni
3			Proprietà per l'area

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	27	1853	21	1		A/2	3	7 vani	124 m <sup>2</sup>	€ 524,20
2	27	1853	13	1		C/6	3	25 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	€ 47,77

Immobili siti nel Comune di Campobello di Licata via Padrepio da Pietralcina, n. 3.

**Note:**



**6.2.1. Precedenti proprietari:**

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per l'area
2			Proprietà superficiaria per 1000/1000 fino al 11/06/2008



**Note:**

quota di 1/1 del diritto di superficie contro il Contro il Comune di Campobello di Licata C.F. 82001090842 per la quota di 1/1 del diritto di superficie, sopra:

- foglio 27 particella 1548
- foglio 27 particella 1550
- foglio 27 particella 1552
- foglio 28 particella 1555

**6.2.2. Precedenti proprietari:**

TRASCRIZIONE nn. 7630/6757 del 03/04/2002 nascente da verbale di conciliazione traslativo di Antonino Pecoraro da Canicatti del 29/03/1996 rep.n.293 a favore di CAMMARA TA Renato nato a Campobello di Licata il 03/06/1935 per la quota di 1000/1000 quale bene personale relativamente all'unità negoziale n.1, CAMMARATA Adelchi nato a Campo bello di Licata il 18/02/1937 per la quota di 333/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.2, CAMMARATA Carmelina nata a Campobello di Licata il 27/09/1939 per la quota di 333/1000 quale bene personale relativamente all'unità negoziale n.2, CAMMARATA Rocco Vittorio nato a Campobello di Licata il 17/02/1933 per la quota di 334/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.2 contro CAMMARATA Renato nato a Campobello di Licata il 03/06/1935 per la quota di 1000/1000 quale bene personale relativamente all'unità negoziale n.2, CAMMARA TA Adelchi nato a Campobello di Licata il 18/02/1937 per la quota di 333/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.1, CAMMARATA Carmelina nata a Campobello di Licata il 27/09/1939 per la quota di 334/1000 quota bene personale relativamente al unità negozia e n.1, , CAMMARATA Rocco Vittorio nato a Campobello di Licata il 17/02/1933 per la quota di 333/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.1, sopra fra gli altri immobili:

**6.2.3. Precedenti proprietari:**

TRASCRIZIONE nn. 14330/12960 del 04/09/1998 nascente da verbale di conciliazione traslativo di Antonino Pecoraro da Canicatti del 29/03/1996 rep.n.293 a favore di CAMMARA TA Renato nato a Campobello di Licata il 03/06/1935 per la quota di 1000/1000 quale bene personale relativamente all'unità negoziale n.1, CAMMARATA Adelchi nato a Campo bello di Licata il 18/02/1937 per la quota di 333/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.2, CAMMARATA Carmelina nata a Campobello di Licata il 27/09/1939 per la quota di 333/1000 quale bene personale relativamente all'unità negoziale n.2, CAMMARATA Rocco Vittorio nato a Campobello di Licata il 17/02/1933 per la quota di 334/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.2 contro CAMMARATA Renato nato a Campobello di Licata il 03/06/1935 per la quota di 1000/1000 quale bene personale relativamente all'unità negoziale n.2, CAMMARA TA Adelchi nato a Campobello di Licata il 18/02/1937 per la quota di 333/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.1, CAMMARATA Carmelina nata a Campobello di Licata il 27/09/1939 per la quota di 334/1000 quota bene personale relativamente al unità negozia e n.1, , CAMMARATA Rocco Vittorio nato a Campobello di Licata il 17/02/1933 per la quota di 333/1000 in regime di separazione di beni relativamente all'unità negoziale n.1, sopra fra gli altri immobili:

unità negoziale n. 1

- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, in catasto terreni al foglio 27 particella 83;

unità negoziale n.2

- terreno in Campobello di Licata (AG), contrada Gessi, in catasto terreni al foglio 27 particella 83.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

7.1.1. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5404** presentata in data 02/07/2002, trascritta il 24/07/2002 ai nn. 13321/11706 a favore della Cooperativa Lotus con sed in via di Vittorio con sede a Campobello di Licata c.f. 82001090842 per la quota 1/1.

7.1.2. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 5790** presentata in data 27/08/2004, trascritta il 23/09/2004 ai nn. 23672/18272 a favore della Cooperativa Lotus con sed in via di Vittorio con sede a Campobello di Licata c.f. 82001090842 per la quota 1/1.

**7.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

**Note:** La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria dell'immobile.



**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime superficiaria di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Campobello di Licata (Ag), nella c/da Montalbo Gessi, nella via Padrepio da Pietralcina, n. 3. Facente parte dell'edificio "B", scala C al primo piano.

Posto in una zona residenziale di espansione nelle immediate vicinanze della strada provinciale 123, si trova all'interno di una cooperativa con ampi spazi interni. L'accesso è consentito tramite una porta-cancello in ferro battuto posta lungo la pubblica via, che attraverso la corte interna porta all'ingresso principale della scala C.

La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato (con tamponature in forati), la cui epoca di costruzione risulta intorno al 2005. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite con rasante di colore giallo oca, mentre l'interno risulta intonacato, con finiture di pregio. L'intera pavimentazione è costituita dal gres porcellanato di colore neutro.

L'immobile oggetto di esecuzione ha una corte esterna comune a servizio dell'immobile.

Superficie complessiva dell'immobile di circa mq **124**

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	27	1853	21	1		A/2	3	7 vani	124 m <sup>2</sup>	€ 524,20
Immobili siti nel Comune di Campobello di Licata via Padrepio da Pietralcina, n. 3 Piano 1 scala C.										

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime superficiaria di un garage, ubicato nel Comune di Campobello di Licata (Ag), nella c/da Montalbo Gessi, nella via Padrepio da Pietralcina, n. 3. Facente parte dell'edificio "B".

Il box auto ha un'estensione di 25 mq, che si affaccia all'interno di una corte ad uso esclusivo del condominio.

L'accesso è consentito tramite un cancello in ferro battuto posta lungo la pubblica via.

Superficie complessiva del vano garage di circa mq **25**.

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	27	1853	13	1		C/6	3	25 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	€ 47,77
Immobili siti nel Comune di Campobello di Licata via Padrepio da Pietralcina, n. 3 Piano 1 scala C.										

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni
2			Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni
3			Proprietà per l'area

**Coerenze:** l'appartamento e contornata da una corte lungo tutto il perimetro.

**Confina:**

Nord	Particella 1010
Sud	Particella 1547, 1549
Est	Pubblica Via Padrepio da Pietralcina
Ovest	Particella 1007

l'immobile ha un'altezza interna utile di **2,70 m**.



LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera C.C. del 27.09.1977, resa esecutiva dalla C.P.C. con decisione n. 23738 del 14.11.1977 e successive modifiche ed integrazioni, oggi superato dal vigente Programma di Fabbricazione.

L'immobile ricade nella zona residenziale di espansione di Campobello di Licata (AG), nella via Padrepio da Pietralcina, n. 3 piano 1. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona PEEP - Piano di zona per l'edilizia economica e popolare PEEP, del vigente P.R.G. del Comune di Campobello di Licata (Ag), ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	124,00	1,00	124,00
Vano Box Auto	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>149,00</b>		<b>149,00</b>

**Caratteristiche descrittive del fabbricato:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni** (struttura delle): tipologia: cordolo di fondazione continua, materiale: Cemento armato, condizioni: ottime  
*Note: le informazioni sopra riportate si basano sul giudizio generale delle strutture di elevazione, non specifiche sulle fondazioni in quanto non ispezionabili.*
- Opere verticali** (strutture delle): materiale: pilastri in cemento armato e laterizi, condizioni: OTTIME.  
*Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 19/10/2017.*
- Solai** (strutture): tipologia: Travi normali profilo in latero cemento, condizioni: OTTIME.  
*Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 19/10/2017.*
- Copertura** (struttura della): tipologia: A FALDE, materiale: SOLAIO in latero cemento, condizioni: OTTIME.  
*Note: le informazioni si basano sulla visione diretta del tetto in sede di sopralluogo effettuato in data 19/10/2017.*
- Componenti edilizie:**
- Manto di copertura:** materiale: a FALDE, coibentazione: in bitume, condizioni: OTTIME.
- Pareti esterne:** materiale: in cemento armato e laterizio, coibentazione: presente, rivestimento: Tamponatura intonacato, condizioni: OTTIME.
- Pavimentazione Interna:** materiale: Pavimentazione in gres porcellanato, condizioni: OTTIME.
- Portone di ingresso:** tipologia: garage, materiale: ferro, e vetrata accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: Buone.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: A norma di legge.  
*Note: l'immobile è dotato di corrente elettrica a norma di legge.*
- Idrico:** tipologia: presente.  
*Note: L'immobile è dotato di impianto idrico.*
- Fognatura:** tipologia: Regolarmente allacciato alla fognatura (con relativa autorizzazione).  
*Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali, e risulta allacciato.*
- Accessori dell'appartamento:** box auto, veranda, corte interna





## 8. ATTESTAZIONE CLASSE ENERGETICA

CLASSE ENERGETICA F [164,17 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione 02/2018 registrata in data 23/01/2018 presso il portale energetico del Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

### STIMA

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°), con riferimento ad immobili simili a quello in esame: € 7000,00/mq per tipologia di abitazioni civili, e € 400,00/mq per box auto.

In Ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S<sub>1</sub>) pari a 124,00 mq, (S<sub>2</sub>) pari a 25,00 mq determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V_1 = p^\circ \times S = € 700,00/mq \times 124,00 \text{ mq} = € 86.800,00$$

$$V_2 = p^\circ \times S = € 400,00/mq \times 25,00 \text{ mq} = € 10.000,00$$

### 9.2. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Campobello di Licata,
- Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI: CAMPOBELLO DI LICATA (VALORI 560 – 740 per tipologia edilizia di abitazioni civili, e di 300-400 per box Auto)  
CODICE D1 Periferica/V.FONTANA-MAZZINI-FOGAZZARO-BOLOGNA-BORGINISSIMO-MONTAGNA-TRENTO-AQUILINO
- Mediatori locali

### 9.3. Fonti di informazione

Stima sintetica comparativa parametrica (*semplificata*)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento ad uso residenziale	124,00 mq	€ 86.800,00	€ 86.800,00
Box auto	25,00 mq	€ 10.000,00	€ 10.000,00
- Valore Corpo:			€ 86.800,00
- Valore accessori:			€ 10.000,00
- Valore Complessivo intero:			<b>€ 96.800,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento ad uso residenziale	124,00	€ 86.800,00	<b>€ 86.800,00</b>
B	Box Auto	25,00	€ 10.000,00	<b>€ 10.000,00</b>



#### 9.4. 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:	€. 14.520,00
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto composto dal corpo A non risulta divisibile.

il lotto composto dal corpo B non risulta divisibile.

#### 10. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 1/1 superficiaria del prezzo totale: € 82.200,00 in c.t.

Agrigento, 24/01/2018



Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Allegato 1

COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO



Allegato 2

VERBALE DI SOPRALLUOGO

2.1 - Verbale di sopralluogo del 19/10/2017;

Allegato 3

RICHIESTA CERTIFICATI DI RESIDENZA



Allegato 4

TITOLI DI PROPRIETA'

4.1 - Atto di assegnazione del 11/06/2008 atto in notar Salvatore Abbruscato Rep. 56624 Racco. 17266.



**Allegato 5**

**ISPEZIONI IPOTECARIE**

- 5.1 - Ispezione n. T315364 del 22/09/2017 per particella Foglio 27 Particella 1853 subalterno 13.
- 5.2 - Ispezione n. T315374 del 22/09/2017 per particella Foglio 27 Particella 1853 subalterno 21.
- 5.3 - Ispezione n. T271509 del 24/01/2018 per soggetto.

**Allegato 6**

**DATI URBANISTICI**

- 6.1 - Richiesta Dirigente U. T.C. comune di Campobello di Licata (AG) del 22/09/2017.
- 6.2 - Ricevuta richiesta Dirigente U. T.C. comune di Campobello di Licata (AG) del 22/09/2017..
- 6.3 - Concessione edilizia n. 5404 – prati. edil n. prot. 079/99 del 02/07/2002;
- 6.4 - Concessione edilizia n. 5790 – prati. edil n. prot. 073/04 del 27/08/2004;

**Allegato 7**

**DATI CATASTALI**

- 7.1 - Visura storia del Foglio 27 part 1853 sub 13;
- 7.2 - Visura storia del Foglio 27 part 1853 sub 21;
- 7.3 - Foglio di mappa del 27 di Campobello di Licata.
- 7.4 - Planimetria dell'appartamento Foglio 27 part 1853 sub 2;
- 7.5 - Planimetria del box auto Foglio 27 part 1853 sub 2;

**Allegato 8**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- 8.1 - Certificazione energetica del 23/01/2018;

**Allegato 9**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 9.1 - Vista esterna dell'abitazione dalla pubblica via.
- 9.2 - ingresso portone edificio B scala C
- 9.3 - Vista della cucina
- 9.4 - Vista del corridoio
- 9.5 - Vista del soggiorno
- 9.6 - Vista del Bagno secondario
- 9.7 - vista del bagno principale
- 9.8 - Vista della camera da letto
- 9.9 - Vista del box Auto
- 9.10 - Vista all'interno del box Auto
- 9.11 - Vista all'interno del box Auto.

