

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

BANCA ANTONVENETA S.P.A. che qui agisce per il tramite della MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA C.F. 92034880523 e P.Iva 01079950521 con sede legale a Siena in piazza Salimbeni n°3, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Rippa pec. : marco.ripa@ordineavvocatipadova.it ed elettivamente domiciliata a Canicattì (AG) presso lo Studio dell'Avv. Salvatore Di Miceli - via Cavallotti n°12 - 92024 Canicattì (AG) PEC : salvatoredimiceli@avvocatiarigento.it

contro

BENVENUTO BALDASSARE+1 e VICARI ROSARIO

**N. Gen. Rep. 180/11
Giudice Dr. Spanò Domenica**

**ELABORATO PERITALE
LOTTO N°05**

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. ----- P.Iva -----

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento
telefono : 0922/403149
cellulare : 339/3155309
fax : 0922/403149

email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@ingpec.eu

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) prospiciente la piazza Aquilino n°26-28 ,
tra la via Macchiavelli e la via Cangiamila
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di casa singola al PT (uso commerciale) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) prospiciente la piazza Aquilino n°26-28 tra la via Macchiavelli e la via Cangiamila.

Il suddetto cespite è censito al Fg.27 part. 21 sub.2 del Comune di Palma di Montechiaro è posto al piano terra di un immobile costituito da due elavazioni fuori terra più un sottotetto non abitabile. Il piano terra risulta di proprietà dei signori-----

----- proprietario per la quota di 500/1000 e del signor -----

----- proprietario per la quota di 500/1000. Agli atti presso il Comune di Palma di Montechiaro risulta presente una Autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 dove si evince la conversione d'uso del locale al piano terra da destinare ad attività commerciale. Il piano terra sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa mq **32,85**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----

proprietà per 500/1000 e ----- proprietà per 500/1000.

Foglio 27 mappale 21 subalterno 2, categoria A/6, classe 1, composto da vani 1,5 vani, posto al piano T, - rendita: 27,11, - registrata all'UTE con la scheda G282.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa singola al PP ed annesso Piano secondo (locale tecnico) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) prospiciente la piazza Aquilino n°26-28 tra la via Macchiavelli e la via Cangiamila.

Il suddetto cespite è censito al Fg.27 part. 21 sub.1 del Comune di Palma di Montechiaro ed è posto al piano primo di un immobile costituito da due elavazioni fuori terra più un sottotetto. Il piano primo risulta di proprietà del signor -----

--- proprietario per la quota di 1000/1000. Agli atti presso il Comune di Palma di Montechiaro risulta presente una Autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 dove si evidenzia che la destinazione d'uso del piano primo risulta a civile abitazione con la presenza da progetto "Pianta piano primo" allegata all'Autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 dei vari vani. Sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa mq 37,91.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----

----- proprietà per 1000/1000. Foglio 27 mappale 21 subalterno 1, categoria A/5, classe 3, composto da vani 2 vani, posto al piano 1, - rendita: 80.57.

**B.1. Sottotetto non
abitabile Locale
tecnico)**

VANO 3: Come da
planimetria allegata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali i principali centri limitrofi sono Canicattì, Licata..

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ----- (500/1000) e VICARI -----
----- (500/1000). in qualità di proprietario del bene

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 TRIBUNALE DI PADOVA (PD) n°rep.12910 del 19/12/2008. a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA, contro -----** per la quota di 1/12 relativamente al cespite censito al Fg. 23 part. 188 del Comune di Palma di Montechiaro, con atto iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE-UFFICIO PROVINCIALE DI AGRIGENTO-TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 08/01/2009 ai nn. nn°338/21.

importo ipoteca: euro 112.622,87

importo capitale: euro 145.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA n°1634 del 05/09/2011 a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro ----- per la quota di 1/12 relativamente al cespite censito al Fg. 23 part. 188 del Comune di Palma di Montechiaro con atto trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Agrigento-Servizio di pubblicità immobiliare in data 26/09/2011 ai nn. 20307/16346.

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 per il cespite A: Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato in data 25/02/2014, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare alcune difformità rispetto all'allegato progettuale "Pianta piano terra" riferito all'intervento di progetto contenuto nell'Autorizzazione n°50 del 13/11/2006 rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro. Lo scrivente C.T.U. sottolinea che **"nell'Autorizzazione n°50 del 13/11/2006 viene specificato che il progetto che si allega risulta parte integrante del predetto atto (composto da una tavola comprendente relazione tecnica ed elaborati grafici)"**.

Le difformità consistono nella realizzazione di un vano porta e di scalini in muratura che permettono l'accesso e la comunicazione del locale adibito ad uso commerciale ed il vano scala. Inoltre sempre nel locale ad uso commerciale sotto il vano scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio di mq. 1,98. Regularizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto allegato all'Autorizzazione n°50 del 13/11/2006 rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro.

Oneri per occlusione del vano porta (a corpo) : € 500,00

Oneri per demolizione del ripostiglio e ripristino muratura di progetto (a corpo) : € 2.000,00

Oneri per il trasporto e conferimento in discarica: € 500,00

Oneri totali: € 3.000,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità per il cespite B: Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato in data 25/02/2014, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare alcune difformità rispetto all'allegato progettuale "Pianta piano primo e pianta sottotetto" riferito all'intervento di progetto contenuto nell'Autorizzazione n°50 del 13/11/2006 rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro. Lo scrivente C.T.U. sottolinea che **"nell'Autorizzazione n°50 del 13/11/2006 viene specificato che il progetto allegato risulta parte integrante del predetto atto (composto da una tavola comprendente relazione tecnica ed elaborati grafici)"**.

Le difformità consistono nella realizzazione nel piano sottotetto adibito da progetto a Locale tecnico in un vano W.C., nella realizzazione di un terrazzo in c.a. e nell'aumento delle quote minime delle altezze della copertura che da progetto risultano Hmin= 0,20ml mentre nel sopralluogo Hmin risulta variabile da 1,00 ml a 1,10 ml.

Regolarizzabili mediante: **Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto allegato alla Autorizzazione n°50 del 13/11/2006 rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro.**

Oneri per la demolizione del terrazzo in c.a. con ripristino della copertura da progetto (piano sottotetto): € 5.000,00

Oneri per demolizione del W.C. e ripristino dello stato di progetto (piano sottotetto): € 1.000,00

Oneri per il trasporto e conferimento in discarica: € 1.000,00

Oneri totali: € 7.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dagli accertamenti condotti dallo scrivente C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento non risulta in atti la planimetria catastale sia prima che dopo dell'avvenuta ristrutturazione con Autorizzazione Edilizia n°50 del 13/11/2006 del Comune di Palma di Montechiaro dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 21 sub.2. Inoltre bisognerà variare la categoria catastale da A/6 a C1. Regolarizzabili mediante Pratica docfa

ONERI di presentazione: € 50,00

ONERI tecnici per regolarizzazione catastale del sub 2 del Fg. 27 part. 21: € 1.150,00

Oneri totali: € 1.200,00

La regolarizzazione catastale del Fg. 27 part. 21 sub.2 potrà avvenire solo dopo che il cespite venga regolarizzato urbanisticamente così come descritto dallo scrivente C.T.U. nella opportuna sezione 4.3.1. **(Conformità urbanistico edilizia).**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dagli accertamenti condotti dallo scrivente C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento non risulta in atti la planimetria catastale sia prima che dopo dell'avvenuta ristrutturazione con Autorizzazione Edilizia n°50 del 13/11/2006 del Comune di Palma di Montechiaro dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 21 sub.1, così pure non risulta agli atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento la planimetria del piano sottotetto (locale tecnico) che risulta afferente in elevazione dopo il progetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dello stesso fabbricato giusta Autorizzazione Edilizia n°50 del 13/11/2006 rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro. regolarizzabili mediante Pratica docfa

ONERI di presentazione: € 100,00

ONERI tecnici per regolarizzazione catastale del sub 1 del Fg. 27 part. 21: € 900,00

Oneri per regolarizzazione tecnica catastale per unità afferente in elevazione: € 1.200,00

Oneri totali: € 2.200,00

La regolarizzazione catastale del Fg. 27 part. 21 sub.2 potrà avvenire solo dopo che il cespite venga regolarizzato urbanisticamente così come descritto dallo scrivente C.T.U. nella opportuna sezione 4.3.1. **(Conformità urbanistico edilizia).**



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dall'istanza effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Palma di Montechiaro il 20/02/2014 con prot. n°4657, lo scrivente ha potuto appurare la mancanza dell'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) relativamente ai cespiti censiti nel Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 21 sub. 1 e 2. Inoltre lo scrivente C.T.U. ha effettuato la visura on line presso il CEFA (CATASTO ENERGETICO FABBRICATI) della Regione Sicilia non risultando presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati. Regularizzabili mediante: Redazione APE
Redazione APE con trasmissione telematica al CEFA (CATASTO ENERGETICO FABBRICATI)
: € 800,00
Oneri totali: € 800,00

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
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

----- proprietà per 500/1000 e -----
----- proprietà per 500/1000. Proprietario ad oggi in forza di denuncia di successione Volume 150 n.121 con atto registrato a Licata in data 07/04/2005 ai nn. protocollo AG0081879 in atti dal 29/04/2005.
Riferito limitatamente a: Il diritto di proprietà di -----
----- per la quota di 500/1000 si riferisce al cespite censito nel NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 21 sub.2.

6.2 Precedenti proprietari:

----- proprietà per 1/7; -----

----- Proprietari da data antecedente il ventennio in forza di denuncia di successione con atto registrato a Licata in data 06/06/1988 ai nn. Volume n°133 n°185 , Voltura N° 579/1988 in atti dal 05/01/1990.
Riferito limitatamente a: Si riferisce al cespite censito nel NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 21 sub.2.
----- proprietà per 1000/1000 in regime di comunione legale di beni. Proprietario da data antecedente il ventennio in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pusateri Antonino con sede ad Agrigento in data 13/11/2001 ai nn. repertorio: 99085 racc. n°18.550 registrato a Agrigento in data 03/12/2001 ai nn. n°4003 trascritto ad Agrigento in data 11/12/2001 ai nn. nn° 20881/18499.
Riferito limitatamente a: Si riferisce al cespite censito nel NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 part. 21 sub.2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia n°22 del 24/02/2006 per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo , variazione di destinazione d'uso art. 5 e art. 10 L.R. 37/85 di un fabbricato urbano ubicato ad angolo tra la piazza Aquilino n°26-28, la via Macchiavelli e la via Cangiamila. Autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 presentata in data 24/02/2006- n. prot. 4563 rilasciata in data 13/11/2006- n. prot. Autorizzazione edilizia n°50 (ex artt. 5 e 10 L.R. 37/85). L'agibilità non è stata ancora rilasciata.
Riferito limitatamente a: L'autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 si riferisce ad entrambi i subalterni 2 ed 1 del Fg. 27 part. 21 del NCEU del Comune di Palma di Montechiaro.

Descrizione **casa singola al PT (uso commerciale)** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di casa singola al PT (uso commerciale) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) ad angolo tra la piazza Aquilino n°26-28, la via Macchiavelli e la via Cangiamila.

Il suddetto cespite censito al Fg.27 part. 21 sub.2 del Comune di Palma di Montechiaro è posto al piano terra di un immobile costituito da due elavazioni fuori terra più un sottotetto. Il piano terra risulta di proprietà dei signori: ----- proprietario per la quota di 500/1000 e del signor ----- proprietario per la quota di 500/1000. Agli atti presso il Comune di Palma di Montechiaro risulta presente una Autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 dove si evince la conversione d'uso del locale al piano terra da destinare ad attività commerciale. Il piano piano terra sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa mq **32,85**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ----- proprietà per 500/1000 e ----- proprietà per 500/1000. Foglio 27 mappale 21 subalterno 2, categoria A/6, classe 1, composto da vani 1,5 vani, posto al piano T, - rendita: 27,11, - registrata all'UTE con la scheda G282.

L'edificio è stato costruito nel 1942, ristrutturato circa nel 2006.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 26-28 prospiciente la Piazza Aquilino, ha un'altezza interna di circa 3,10.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DELIBERA C.C. n°49/2009 e DELIBERA C.C. n°41/2011 l'immobile è identificato nella zona A (centro storico)

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera DELIBERA C.C. n°49/2009 l'immobile è identificato nella zona A (centro storico).

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale con destinazione commerciale (VANO1)	Sup. reale netta	25,25	1,00	25,25
W.C.	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
RIPOSTIGLIO	Sup. reale netta	2,40	1,00	2,40
DISIMPEGNO	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
	Sup. reale netta	32,85		32,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi:

materiale: lamelle in ferro, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: colore tipo Livigni con pietra da rivestimento, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Accessori:

Descrizione casa singola al PP ed annesso Piano secondo (locale tecnico)
di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa singola al PP ed annesso Piano secondo (locale tecnico) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) ad angolo tra la piazza Aquilino n°26-28, la via Macchiavelli e la via Cangiamila.

Il suddetto cespite è censito al Fg.27 part. 21 sub.1 del Comune di Palma di Montechiaro ed è posto al piano primo di un immobile costituito da due elavazioni fuori terra più un sottotetto. Il piano primo risulta di proprietà del signor ----- proprietario per la quota di 1000/1000. Agli atti presso il Comune di Palma di Montechiaro risulta presente una Autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 dove si evidenzia che la destinazione d'uso del piano primo risulta a civile abitazione con la presenza da progetto "Pianta piano primo" allegata all'Autorizzazione edilizia n°50 del 13/11/2006 dei vari vani. Sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa mq 37,91.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ----- proprietà per 1000/1000. foglio 27 mappale 21 subalterno 1, categoria A/5, classe 3, composto da vani 2 vani, posto al piano 1, - rendita: 80.57.

L'edificio è stato costruito nel 1942, ristrutturato circa nel 2006.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 26-28 prospiciente la Piazza Aquilino, ed ha un'altezza interna di circa 2,80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DELIBERA C.C. n°49/2009 e DELIBERA C.C. n°41/2011 l'immobile è identificato nella zona A (centro storico).

Nel piano di fabbricazione adottato: in forza di delibera DELIBERA C.C. n°49/2009 l'immobile è identificato nella zona A (centro storico).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano a piano primo (VANO 2)	Sup. reale netta	34,13	1,00	34,13
bagno	Sup. reale netta	3,78	1,00	3,78
	Sup. reale netta	37,91		37,91

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo livigni con rivestimento in pietra, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: buone.

Accessori:

B.1. Sottotetto non abitabile (Locale tecnico) VANO 3:
Come da planimetria allegata.

E' identificato al n. 26-28 Piazza Aquilino, è posto al piano secondo, è composto da unico vano con W.C. ed annesso terrazzo in c.a..

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 40,09.

Destinazione urbanistica: DELIBERA C.C. n°49/2009; A (centro storico)

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Dai dettami dell'estimo sappiamo che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il più probabile valore è quello attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi quello analitico dato che la situazione del mercato è tale da non esservi attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente cioè vi è una forte incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso di non facile individuazione. Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

-) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
-) attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato).

Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ad un'indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore che operano nella zona nonché al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari che viene fissato ad un prezzo di circa 850 euro al metro quadrato per quanto concerne gli immobili a destinazione commerciale mentre per quelli residenziali il prezzo medio è di circa 600 euro al metro quadro. Lo scrivente C.T.U. in riferimento alle suddette premesse ha determinato il valore per singolo corpo **A), B)**. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione d'uso dell'immobile stesso, dal quale si deduce il valore di vendita al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Palma di Montechiaro;; sito internet : www.esecuzioniefallimenti.com;
OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO; mediatori locali;

8.3. Valutazione corpi

A. casa singola al PT (uso commerciale)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale con destinazione commerciale (VANO1)	25,25	€ 850,00	€ 21.462,50
W.C.	2,60	€ 850,00	€ 2.210,00
RIPOSTIGLIO	2,40	€ 850,00	€ 2.040,00
DISIMPEGNO	2,60	€ 850,00	€ 2.210,00
	32,85		€ 27.922,50

- Valore corpo:	€ 27.992,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.992,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.961,25

B. casa singola al PP ed annesso Piano secondo (locale tecnico)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vano a piano primo (VANO 2)	34,13	€ 600,00	€ 20.478,00
bagno	3,78	€ 600,00	€ 2.268,00
	37,91		€ 22.746,00

- Valore corpo:	€ 22.746,00
- Valore accessori (a corpo) :	€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.746,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27.746,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa singola al pt (uso commerciale)	mq 32,85	€ 27.922,50	€ 13.961,25
B	casa singola al pp ed annesso piano secondo (locale tecnico) con annesso sottotetto non abitabile (locale tecnico) vano 3.	mq 37,91	€ 27.746,00	€ 27.746,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima € 55.668,50 € 41.707,25

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 riferita al valore di diritto e quota del debitore per i due cespiti :

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.256,09
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 14.200,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: Il cespite del p.to 1 lettera A non risulta divisibile o frazionabile.	Nessuna

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 :

€ 35.451,16

Valore di diritto e quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di diritto e quota tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente :

€ 21.251,16

Agrigento , 23/01/2017

