

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca San Francesco - Credito Cooperativo, Canicattì (Ag)**  
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000208/13

Giudice Dr. **Dott. Cannata Maria Grazia**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Carlo Zappulla*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1967*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 847*  
*C.F. ZPPCRL85T16E573R- P.Iva 02703180940*

*con studio in Licata (Agrigento) V.le Martiri della Libertà n°67/A*  
*telefono: 0922804249*  
*cellulare: 3288924387*  
*fax: 0922804249*  
*email: ing.carlozappulla@yahoo.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Di Vincenzo n°38  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso commerciale sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Di Vincenzo n°38.

L'immobile, composto da n°2 piani fuori terra più il locale sottotetto, sorge nel centro storico del Comune di Palma di Montechiaro, pertanto la zona risulta totalmente urbanizzata, nonchè sono di facile raggiungimento i vari servizi pubblici presenti nel Comune (scuole, farmacie, negozi alimentari ecc).

Il piano primo, oggetto di pignoramento, (censito in catasto al foglio 27 part. 2901 sub. 28), si articola in una serie di vani e si estende per una superficie complessiva lorda di mq 258 circa esclusi gli aggetti. I locali di cui sopra sono stati concepiti al fine di ospitare un centro estetico.

All'interno del piano in questione troviamo una scala che conduce al piano terra, quest'ultimo non soggetto a pignoramento.

Per quanto concerne l'impianto di climatizzazione/riscaldamento si fa presente come alcuni vani sono muniti di pompe di calore altri invece sono predisposti per la loro installazione.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante rete comunale. L'immobile è munito di una cisterna d'accumulo posta nell'androne al piano terra. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno elettrico.

L'allontanamento dei reflui è affidato alla rete fognante comunale.

Il bene pignorato presenta una superficie lorda complessiva di circa mq 271,14

**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 27 mappale 2901 subalterno 28, categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: 2694,00.

**Coerenze:** Come emerge dall'atto di donazione l'immobile, che ospita il piano primo oggetto di pignoramento, confina con la Via Amendola, Via Tale piano confina superiormente con un area libera soprastante, inferiormente con il piano terra di proprietà [REDACTED] nonchè nella parte est con altra ditta.

**Note:** La part. 2901 sub 28 è stata costituita dallo scrivente, sopprimendo la part. 23 per le motivazioni meglio esplicitate nel par. 4.3.2.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centro storico mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

- scuola materna (buono);
- scuola elementare (buono);
- scuola media inferiore (buono);
- scuola media superiore (sufficiente).
- farmacie (buono);
- municipio (buono);
- negozio al dettaglio (buono);
- polizia (buono);
- supermercato (sufficiente);
- biblioteca (sufficiente);

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Agrigento, Licata.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il piano primo oggetto di pignoramento, da accertamenti svolti presso l'Agenzia del territorio di Licata, risulta non locato

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Il piano primo dell'immobile oggetto di pignoramento risulta sprovvisto del certificato di agibilità. Per il piano terra è stato rilasciato certificato di agibilità n°29 del 24/11/2014

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione legale (in corso di cancellazione)** derivante da ruolo esattoriale del 28/6/2010 rep. n°39909/2007 a favore di **SERIT SICILIA SPA**, contro [REDACTED] con atto iscritto a Agrigento in data 28/06/2007 ai nn. 28541/6676

Importo ipoteca: 85178,46

Importo capitale: 42589,23

Dall'osservazione dei certificati ipotecari, ai n°9669/876 del 21/04/2010, si annota la restrizione del cespite oggetto di pignoramento (piano primo sito in Via Di Vincenzo).

**Iscrizione legale (in corso di cancellazione)** derivante da Ruolo esattoriale del 28/2/2007 rep. n°1487/2007 a favore di **SERIT SICILIA SPA**, contro [REDACTED] con atto iscritto a Agrigento in data 21/06/2007 ai nn. 4619/17364

Importo ipoteca: 244322,94

Importo capitale: 122166,47

Dall' osservazione dei certificati ipotecari, ai n°9668/875 del 21/04/2010, si annota la restrizione del cespite oggetto di pignoramento (piano primo sito in Via Di Vincenzo).

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento derivante da contratto di mutuo a favore di BANCA SAN FRANCESCO - Credito Cooperativo- Canicattì (Ag) contro [REDACTED]** con atto trascritto a

Agrigento in data 04/10/2013 ai nn. 14768/17877

- Atto di pignoramento immobiliare del 13/08/2013.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Dott. Cannata Maria Grazia  
Perito: Ing. Carlo Zappulla

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall' osservazione degli elaborati di progetto allegati alla sanatoria e dal confronto di quest'ultimi con lo stato di fatto sono emerse le seguenti irregolarità:

1) Modeste variazioni nelle tramezzature;

2) Presenza di nuovi infissi (finestre prospicienti atrio interno) rispetto a quelli ritratti negli elaborati grafici allegati alla sanatoria.

Alla luce di quanto emerso dall' incontro e dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto e il personale dell'U.T.C. del Comune di Palma di Montechiaro (Ag), nonché in relazione a quanto previsto dal regolamento edilizio vigente nel suddetto Comune, si è appurato che è possibile regolarizzare l'immobile così come segue:

**In relazione all' irregolarità 1):** Le modeste variazioni delle tramezzature interne, le quali non alterano le superfici dei vani, non necessitano di essere regolarizzate;

**In relazione all' irregolarità 2):** Non è possibile la regolarizzazione poiché l'immobile ricade nel piano di recupero del centro storico.

In relazione al tale piano gli interventi previsti sull'immobile sono esclusivamente il restauro e il risanamento conservativo dei prospetti con possibilità di opere interne (categoria C2)

Oneri per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente all'irregolarità 2:  
€ 1.500,00

**4.3.2 Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Modeste variazioni nelle tramezzature;
- 2) Presenza di nuovi infissi (finestre prospicienti atrio interno) rispetto a quelli ritratti negli elaborati grafici allegati alla sanatoria;
- 3) Osservando le planimetrie catastali relative al foglio 27 part.2901 sub 23 si rileva che il sub di cui ante oltre ad identificare il piano primo identifica anche parte del piano terra non oggetto di pignoramento;
- 4) Osservando l'estratto di mappa relativo al foglio 27 part 2901 si rileva un errore di rappresentazione. L'immobile edificato sulla particella di cui ante occupa l'intero terreno di sedime e non parte di esso così come erroneamente rappresentato nell'estratto

Alla luce di quanto emerso è possibile regolarizzare l'immobile così come segue:

**In relazione all' irregolarità 1) e 2):** Aggiornare la planimetria catastale del piano primo in relazione alle nuove risultanze mediante presentazione all' Agenzia del Territorio di documentazione "Docfa";

**In relazione all' irregolarità 3):** Bisogna sopprimere il sub. 23 al fine di generare due distinti sub. (27-28), da assegnare rispettivamente al piano terra e al piano primo. Quanto esposto è ottenibile mediante presentazione all' Agenzia del Territorio di documentazione "Docfa";

**In relazione all' irregolarità 4):** E' opportuno presentare all' Agenzia del Territorio la relativa documentazione "Pregeo"

Si evidenzia che non è stata riscontrata un' esatta corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento con le attuali risultanze catastali. Nell'atto di pignoramento si fa riferimento al piano primo di un immobile censito in catasto al foglio 27 part. 2901 sub 16. Così come risulta dagli accertamenti catastali effettuati, il sub 16 è stato soppresso generando i sub. 22 e 23 (vedi visure).

Il piano primo, oggetto di pignoramento, risultava quindi censito in catasto al foglio 27 part.2901 sub 23. Si fa presente, inoltre, che il sub. di cui sopra oltre ad identificare il piano primo identificava anche parte del piano terra non oggetto di pignoramento. Per tale ragione si è provveduto a censire separatamente i due piani i quali risultano oggi così indentificati:

- piano terra, part.2901 sub 27;
- piano primo, oggetto di pignoramento, part. 2901 sub 28

Spese da sostenere per regolamentazione catastale:

Parcella del tecnico incaricato per redazione di documentazione Docfa e Pregeo:  
€ 2.000,00

Diritti da versare ad Agenzia del territorio per deposito della documentazione di cui sopra: € 309,00

Oneri totali: € 2.309,00

Giudice Dr. Dott. Cannata Maria Grazia  
Perito: Ing. Carlo Zappulla

**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:**

[REDACTED] proprietario dal 18/02/2002 ad oggi in forza di atto di donazione a firma del Notaio: Antonio Pusateri in data 18/02/2002 ai nn. Rep. N° 100007 Raccolta N° 18841 Registrato a Agrigento in data 11/03/2002 ai nn. N° 1008 serie IV Trascritto ad Agrigento in data 27/02/2002 ai nn. Reg. d'ord. N° 3667

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il piano primo dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta munito di certificato di agibilità

**Concessione edilizia n°259 del 05/10/1985** per lavori di risanamento conservativo di un vecchio immobile per civile abitazione sito in Via Amendola, Via Di Vincenzo e Via IV Novembre

**Istanza di condono edilizio (legge 47/85) n°2769-1 del 28/2/1995 - n. prot. 8405 del 28/2/1995** relativa ad un immobile costituito da n° 2 elevazioni fuori terra più sottotetto. La prima e la seconda elevazione, per diversa distribuzione degli spazi interni, sono in difformità alla licenza edilizia n°259 del 05/10/1985, mentre il piano sottotetto per cambio destinazione d'uso è in totale difformità.

**Concessione Edilizia in Sanatoria ( L.R. 37/85, L.47/85, L.724/94 e L.326/03) rilasciata in data 25/05/2011** relativa ad un immobile costituito da n° 2 elevazioni fuori terra piu' sottotetto realizzato in difformità alla licenza edilizia n°259 del 05/10/1985,

L'agibilità n°29 del 24/11/2014 interessa esclusivamente il piano terra dell'immobile e non il piano primo oggetto di esecuzione immobiliare. Pertanto il piano primo risulta ad oggi sprovvisto del certificato di agibilità

**Comunicazione completamento di opere abusive.** Comunicazione presentata in data 11/10/2001- n. prot. 24361 Prot. n° 6626/01 UTC

### Descrizione **Locale commerciale** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Di Vincenzo n°38.

L'immobile, composto da n°2 piani fuori terra più il locale sottotetto, sorge nel centro storico del Comune di Palma di Montechiaro, pertanto la zona risulta totalmente urbanizzata, nonchè sono di facile raggiungimento i vari servizi pubblici presenti nel Comune (scuole, farmacie, negozi alimentari ecc).

Il piano primo, oggetto di pignoramento, (censito in catasto al foglio 27 part. 2901 sub. 28), si articola in una serie di vani e si estende per una superficie complessiva lorda di mq 258 circa esclusi gli aggetti. I locali di cui sopra sono stati concepiti al fine di ospitare un centro estetico.

All'interno del piano in questione troviamo una scala che conduce al piano terra, quest'ultimo non soggetto a pignoramento.

Per quanto concerne l'impianto di climatizzazione/riscaldamento si fa presente come alcuni vani sono muniti di pompe di calore altri invece sono predisposti per la loro installazione. L'approvvigionamento idrico avviene mediante rete comunale. L'immobile è munito di una cisterna d'accumulo posta nell'androne al piano terra. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno elettrico.

L'allontanamento dei reflui è affidato alla rete fognante comunale.

Il bene pignorato presenta una superficie lorda complessiva di circa mq **271,14**

**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 27 mappale 2901 subalterno 28, categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: 2694,00.

**Coerenze:** Come emerge dall'atto di donazione l'immobile, che ospita il piano primo oggetto di pignoramento, confina con la Via Amendola, Via Di Vincenzo e Via IV Novembre. Tale piano confina superiormente con un area libera soprastante, inferiormente con il piano terra di proprietà [REDACTED] nonchè nella parte est con altra ditta.

**Note:** La part. 2901 sub 28 è stata costituita dallo scrivente, sopprimendo la part. 23 per le motivazioni meglio esplicitate al par. 4.3.2.

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente al 1942.

L'unità immobiliare identificata al numero civico 38, ha un'altezza interna di circa h=3,05 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona A (La zona è soggetta a vincolo paesaggistico D.A. 3177/90)

L'immobile ricade nel piano di recupero del centro storico. Secondo tale documento gli interventi previsti sull'immobile (categoria C2) sono il restauro e il risanamento conservativo dei prospetti con possibilità di opere interne.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito Piano primo	Sup. reale netta	7,51	1,00	7,51
WC 1 Piano Primo	Sup. reale netta	3,98	1,00	3,98
Ripostiglio 1 Piano Primo	Sup. reale netta	3,56	1,00	3,56
Disimpegno 1 Piano Primo	Sup. reale netta	3,77	1,00	3,77
Vano 1 Piano Primo	Sup. reale netta	21,37	1,00	21,37
Vano 1 Piano Primo	Sup. reale netta	17,62	1,00	17,62
Wc 1 Piano Primo	Sup. reale netta	3,95	1,00	3,95
Ingresso 1 Piano Primo	Sup. reale netta	20,53	1,00	20,53
Disimpegno 2 Piano Primo	Sup. reale netta	23,80	1,00	23,80
Ripostiglio 2 Piano Primo	Sup. reale netta	3,72	1,00	3,72
Vano 3 Piano Primo	Sup. reale netta	10,53	1,00	10,53
Balconi Piano Primo	Sup. reale netta	13,60	0,25	3,40
Vano scala Piano Terra	Sup. reale netta	18,55	1,00	18,55
Tramezzatura interna e pilastri Piano Primo	Sup. reale netta	12,50	1,00	12,50
Muri perimetrali Piano Primo	Sup. reale netta	31,08	1,00	31,08
Vano 4 Piano Primo	Sup. reale netta	10,24	1,00	10,24
Vano 5 Piano Primo	Sup. reale netta	11,55	1,00	11,55
Vano 6 Piano Primo	Sup. reale netta	9,51	1,00	9,51
Vano 7 Piano Primo	Sup. reale netta	8,15	1,00	8,15
Vano 8 Piano Primo	Sup. reale netta	9,02	1,00	9,02
Vano 9 Piano Primo	Sup. reale netta	7,32	1,00	7,32
Vano 10 Piano Primo	Sup. reale netta	9,21	1,00	9,21
Ingresso 2 Piano Primo	Sup. reale netta	10,07	1,00	10,07
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>271,14</b>		<b>260,94</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:** **Tipologia:** Si presuppone a sacco, **Materiale:** muratura.  
**Note:** Dati tratti dal certificato di idoneità statica allegato alla domanda di sanatoria
- Strutture verticali:** **Materiale:** muratura, **Condizioni:** buone.
- Travi:** **Materiale:** c.a., **Condizioni:** buone.
- Solai:** **Tipologia:** Solai in latero-cemento, **Condizioni:** buone.  
**Note:** Dati tratti dal certificato di idoneità statica allegato alla domanda di sanatoria
- Copertura:** **Tipologia:** a falde, **Materiale:** legno, **Condizioni:** da ristrutturare.  
**Note:** Bisogna ripristinare alcune lesioni/degradi presenti nei cornicioni
- Scale:** **Tipologia:** a rampe parallele, **Materiale:** c.a., **Ubicazione:** interna, **Servoscala:** assente, **Condizioni:** buone.
- Balconi:** **Materiale:** marmo, **Condizioni:** buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:** **Tipologia:** Anta a battente, **Materiale:** legno, **Protezione:** persiane (solo in alcuni infissi), **Materiale protezione:** legno, **Condizioni:** da ristrutturare.  
**Note:** Necessitano di riverniciatura
- Infissi interni:** **Tipologia:** a battente, **Materiale:** legno, **Condizioni:** buone.
- Manto di copertura:** **Materiale:** Tegole, **Condizioni:** da ristrutturare.  
**Note:** Sono necessari interventi di manutenzione in copertura, atti ad eliminare fenomeni di infiltrazione che interessano i soffitti di alcuni vani del piano primo (disimpegno 2, WC 1)
- Pareti esterne:** **Materiale:** muratura di mattoni pieni (Tufi), **Rivestimento:** intonaco, **Condizioni:** da ristrutturare.  
**Note:** L'intonaco interno necessita di interventi di ristrutturazione specialmente in corrispondenza degli infissi esterni. Sono infatti presenti tipici degradi innescati dalla presenza di umidità
- Pavim. Interna:** **Materiale:** Laminato plastico effetto parquet, **Condizioni:** da ristrutturare.  
**Note:** In corrispondenza degli infissi esterni è necessaria la sostituzione della pavimentazione a causa delle infiltrazioni d'acqua che ne hanno alterato lo stato
- Rivestimento:** **Ubicazione:** bagno, **Materiale:** Piastrelle in ceramica, **Condizioni:** buone.
- Portone di ingresso:** **Tipologia:** anta singola a battente, **Materiale:** legno, **Accessori:** senza maniglione antipanico, **Condizioni:** buone.
- Scale:** **Posizione:** a rampe parallele (dal piano terra al piano primo), **Rivestimento:** marmo, **Condizioni:** buone.
- Scale:** **Posizione:** interna, **Rivestimento:** Laminato plastico effetto parquet, **Condizioni:** buone.

**Impianti:****Elettrico:**

**Tipologia:** sottotraccia, tensione: 220V, **Condizioni:** buone, **Conformità:** a norma.

**Fognatura:**

**Recapito:** collettore o rete comunale, **Condizioni:** buone.

**Idrico:**

**Tipologia:** sottotraccia, **Alimentazione:** con autoclave, **Condizioni:** buone, **Conformità:** a norma.

**Note:** L'acqua proveniente dall'acquedotto viene convogliata all'interno di una cisterna posta nell'androne al piano terra

**Telefonico:**

**Tipologia:** sottotraccia, **Centralino:** assente, **Condizioni:** buone.

**Condizionamento:**

**Tipologia:** autonomo, **Alimentazione:** elettrico, **Diffusori:** climatizzatori a split, **Condizioni:** buone.

**Note:** Alcuni vani sono muniti di climatizzatori a split altri sono predisposti per la loro installazione

**Termico:**

**Tipologia:** autonomo, **Alimentazione:** Elettrico, **Diffusori:** climatizzatori a split, **Condizioni:** buone.

**Note:** Alcuni vani sono muniti di climatizzatori a split altri sono predisposti per la loro installazione. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno elettrico.

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per determinare il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, è stato utilizzato il criterio di stima sintetico monoparametrico. Tale stima utilizza il valore unitario ordinario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria di prezzi dei beni simili e la sommatoria dei relativi parametri. Tale rapporto rappresenta il prezzo medio pagato per beni simili per unità di parametro (euro/mq). Noto il valore unitario ordinario, il valore ordinario del bene oggetto di stima risulterà dal prodotto tra il valore unitario ordinario e il parametro di riferimento (mq). Il valore unitario ordinario potrà essere corretto, in funzione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che lo differenziano dalla media dei beni simili mediante (comodi positivi o negativi oppure mediante aggiunte o detrazioni al valore ordinario).

**8.2. Fonti di informazione**

- Agenzia delle entrate di Agrigento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio tecnico di Palma di Montechiaro (Ag);
- Agenzie immobiliari di zona;
- Osservatori del mercato immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi****A. Locale 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
Deposito Piano primo	7,51	€ 1.100,00	€ 8.261,00
WC 1 Piano Primo	3,98	€ 1.100,00	€ 4.378,00
Ripostiglio 1 Piano Primo	3,56	€ 1.100,00	€ 3.916,00
Disimpegno 1 Piano Primo	3,77	€ 1.100,00	€ 4.147,00
Vano 1 Piano Primo	21,37	€ 1.100,00	€ 23.507,00
Vano 1 Piano Primo	17,62	€ 1.100,00	€ 19.382,00
Wc 1 Piano Primo	3,95	€ 1.100,00	€ 4.345,00
Ingresso 1 Piano Primo	20,53	€ 1.100,00	€ 22.583,00
Disimpegno 2 Piano Primo	23,80	€ 1.100,00	€ 26.180,00
Ripostiglio 2 Piano Primo	3,72	€ 1.100,00	€ 4.092,00
Vano 3 Piano Primo	10,53	€ 1.100,00	€ 11.583,00
Balconi Piano Primo	3,40	€ 1.100,00	€ 3.740,00
Vani scala Piano Terra	18,55	€ 1.100,00	€ 20.405,00
Tramezzatura interna e pilastri Piano Primo	12,50	€ 1.100,00	€ 13.750,00
Muri perimetrali Piano Primo	31,08	€ 1.100,00	€ 34.188,00
Vano 4 Piano Primo	10,24	€ 1.100,00	€ 11.264,00
Vano 5 Piano Primo	11,55	€ 1.100,00	€ 12.705,00
Vano 6 Piano Primo	9,51	€ 1.100,00	€ 10.461,00
Vano 7 Piano Primo	8,15	€ 1.100,00	€ 8.965,00
Vano 8 Piano Primo	9,02	€ 1.100,00	€ 9.922,00
Vano 9 Piano Primo	7,32	€ 1.100,00	€ 8.052,00
Vano 10 Piano Primo	9,21	€ 1.100,00	€ 10.131,00
Ingresso 2 Piano Primo	10,07	€ 1.100,00	€ 11.077,00
	<b>260,94</b>		<b>€ 287.034,00</b>

- Valore corpo:	€ 287.034,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 287.034,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 287.034,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale	271,14	€ 287.034,00	€ 287.034,00

**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:

- Riduzione monetaria: Tinteggiatura infissi esterni € 2.000,00
- Riduzione monetaria: Ripristino della pavimentazione in laminato degradata € 500,00
- Riduzione monetaria: Ripristino intonaco delle pareti e dei soffitti con presenza di umidità € 500,00
- Riduzione monetaria: Ripristino dei cornicioni presenti nei prospetti (per la quota competente) € 800,00
- Riduzione monetaria: Ripristino della copertura (per la quota competente) € 300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.809,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 239.878,90

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:

€ 236.069,90

Relazione lotto 001 creata in data 21/03/2016  
Codice documento: E002-13-000208-001



Giudice Dr. Dott. Cannata Maria Grazia  
Perito: Ing. Carlo Zappulla