

**Beni in Grotte (Agrigento) Via Francesco Ingrao n.49
Lotto 001**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrao n.49.

Composto da un'autorimessa sottostante al piano terra, il cui accesso è consentito dal magazzino adiacente (sub 4). Il locale risulta intonacato ed ammattonato con piastrelle in cotto, all'interno è presente un piccolo cucinino realizzato in muratura, ricevente aria e luce direttamente dall'esterno tramite un'ampia finestra prospiciente sulla stradella, posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14.

Identificato al catasto fabbricati: partita 3703 intestata a [redacted] na in [redacted] CF: [redacted] foglio 14 mappale 793 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 14 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano I-SS, - rendita: Euro 23.14.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] 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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di [redacted]

[redacted] contro

[redacted] nato in [redacted] CF: [redacted] e

contro la società [redacted] con sede in Agrigento CF: [redacted] a firma

di Notaio [redacted] in data [redacted] nn. [redacted] in data

[redacted] ai nn. [redacted]

importo ipoteca: 500.000.00

importo capitale: 217.000.00

4.2.2. Pignoramenti.

Pignoramento derivante da Mutuo fondiario a favore di [redacted]

[redacted] CF: [redacted] contro [redacted] nato in [redacted]

CF: [redacted] firma di Tribunale di [redacted] in data [redacted]

ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domènica Spanò
Perito Ing. Anna Laura Caraccioli



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento *regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria* (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) In riferimento alle "Norme Tecniche di attuazione del Comune di Grotte" l'immobile ricade nella Zona "C1" Espansione urbana a densità media (pag. 26), con indice di fabbricabilità fondiaria di 3mc/mq, essendo la superficie del terreno su cui ricade l'immobile esteso mq 2400 , è possibile realizzare su questo terreno MC. 7200 (2400 mq x 3mc/mq);

Si fa notare che all'interno del terreno è stato realizzato nell'anno 1998/1999 un'altro fabbricato annotato in catasto al foglio 14 p.lla 794 realizzato con concessione edilizia in Sanatoria , costituito da un piano seminterrato un piano primo e secondo di circa MC. 1.955;

I MC 1.955 sommati ai Mc 850 realizzati dal fabbricato oggetto di esecuzione danno un totale di MC. 2.805 inferiore ai MC. 7200 che si potrebbero realizzare , per tali motivi si può sanare l'immobile in riferimento alla LEGGE 47/85 art. 40 comma 6 che dispone la presentazione della domanda di Sanatoria entro 120 gg dal possesso dell'immobile.

Le Tabelle per il costo degli oneri concessori si riferiscono alla LEGGE 24 Novembre 2003 n. 326

Legge 326/03 TAB. C IMMOBILI NON RESIDENZIALI €/MQ 100,00 (Misura oblazione per abuso edilizio); € 1.400,00

Legge 326/03 TAB. D MISURA DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI €/MQ 38,00; € 532,00

Legge Legge 326/03 Oneri di urbanizzazione ZONA "C" 7,1412 €/mc; € 239,94
Oneri totali: € 2.171,94

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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:

_____ nata a _____ il _____ C.F.: _____ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi Gli Immobili in oggetto , fanno parte di un fabbricato costruito sull'appezzamento di un terreno ubicato in territorio di Grotte Contrada Casalvecchio, censito in catasto al foglio 14 particella 793 ex 97.

Detto appezzamento di terreno è pervenuto, alla debitrice, mediante l'atto di divisione del _____ ai rogiti del Notaio _____ che si era generata in parte da un'atto di successione in morte del Sig. _____ ed in parte mediante atto di donazione da potere della Sig.ra _____

6.2 Precedenti proprietari:

Fu _____ nato a _____ il _____ proprietario da data antecedente il ventennio al 01/01/2002 in forza di denuncia di successione in data _____ ai nn. 25/vol _____ in data _____ ai nn. _____

Riferito limitatamente a: Tale atto di successione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

_____ nata a _____ il _____ proprietario da data antecedente il ventennio al 01/01/2002 in forza di atto di donazione a firma di Notaio _____ in data _____ ai nn. _____ in data _____ ai nn. _____

Riferito limitatamente a: Tale atto di donazione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrassia n.49.

Composto da un'autorimessa sottostante al piano terra, il cui accesso è consentito dal magazzino adiacente (sub 4). Il locale risulta intonacato ed ammattonato con piastrelle in cotto, all'interno è presente un piccolo cucinino realizzato in muratura, ricevente aria e luce direttamente dall'esterno tramite un'ampia finestra prospiciente sulla stradella, posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14

Identificato al catasto fabbricati: partita [redacted] intestata a [redacted] nat. in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] foglio 14 mappale 793 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 14 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano I-SS. - rendita: Euro 23,14. L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 49 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n.1150 e 6/8/1967 n. 765 l'immobile è identificato nella zona "C1"- L.pansione urbana a densità media

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Spino
Perito Ing. Anna Laura Caraccioli



Norme tecniche ed indici: ART. 50
ZONA CI - ESPANSIONE URBANA A DENSITA' MEDIA

E' costituita dalle zone di espansione edilizia del precedente strumento urbanistico, ove sono tuttora in fase di attuazione P.d.L. convenzionati e dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi insediativi sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica (programmi costruttivi). In essa e' consentita l'edificazione tramite piani di lottizzazioni convenzionati e con singole concessioni, nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle prescrizioni esecutive che saranno redatte dal Comune ex art. 2 L.R. 71/78. con le seguenti limitazioni:

- 1) Le costruzioni possono essere del tipo isolato o a schiera continua.
 - 2) L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 3 (tre) mc/mq.
 - 3) L'indice di copertura non deve superare 1/3 (un terzo).
 - 4) I piani di lottizzazione convenzionati dovranno interessare superfici tali da consentire la realizzazione di strade interne ad essi che non costituiscano cortili chiusi e la larghezza dei nuovi assi viari dovrà risultare non inferiore a 10 mt. (compresi gli spazi per marciapiedi); in ogni caso la superficie minima da lottizzare non potrà risultare inferiore a mq 5.000 (cinquemila).
 - 5) Sia nei piani di lottizzazione che nelle prescrizioni esecutive dovranno essere assicurate le aree minime inderogabili, prescritte dall'art. 4 punto 3 del D.M. 02.04.1968.
 - 6) Le altezze massime dei nuovi fabbricati non possono superare i metri 11 (undici).
 - 7) Nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sono ammesse altezze maggiori fino ad un massimo di m.15 (quindici) purchè resti invariata la densità fondiaria di 3 (tre) mc/mq.
 - 8) Le costruzioni potranno essere poste sul confine ovvero a distanza non inferiore a 5 (cinque) mt. dal confine se questo è ineditato.
La distanza minima assoluta tra pareti non potrà essere inferiore a mt. 10 (dieci).
 - 9) Le distanze dalle sedi stradali dovranno risultare almeno pari a:
 - a) ml.5,00 (cinque) per strade di larghezza inferiore a ml.7.00;
 - b) ml.7,50 (settevirgolacinquanta) per strade di larghezza compresa fra i ml.7,00 e i ml.15.00;
 - c) ml. 10,00 per strade di larghezza superiore ai ml.15.00.
- Nel caso di edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche sono ammesse distanze dalle sedi viarie inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, limitatamente alle strade interne al piano di lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale lorda	14,00		14,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni. tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai. tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: cotto, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Spanò
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

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^o) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 800.00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 14 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^o \times S = \text{Euro } 800.00/\text{mq} \times 14 \text{ mq} = \text{euro } 11.200.00$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VARIE.

8.3. Valutazione corpi

A. Aurtorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Aurtorimessa	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00
- Valore corpo:			€ 11.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	aurtorimessa	14	€ 11.200,00	€ 11.200,00

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:

€ 1.680,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.171,94

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:

€ 9.520,00

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:

€ 7.348,00

Relazione foto 001 creata in data 15/05/2017
Codice documento: 13002-13-000228-001

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Domenico Spanò
Perito, Ing. Anna Laura Caraccioli



**Beni in Grotte (Agrigento) Via Francesco Ingrao n.49
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrao n.49.

Composto da un magazzino sottostante al piano terra, il cui accesso è consentito dalla stradella interna della villa con quota inferiore la viabilità esterna. L'ingresso è consentito da un cancello in ferro, l'immobile risulta intonacato e piastrellato con marmette rettangolari di piccola pezzatura. posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14

Identificato al catasto fabbricati: partim. intestata a nato in il CF: foglio 14 mappale 793 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 18 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano I-SS, - rendita: Euro 10.85.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di contro nato in il CF: e contro la società con sede in CF: a firma di Notaio in data ai nn. in data ai nn.

importo ipoteca: 500.000,00

importo capitale: 217.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Mutuo fondiario a favore di CF: contro nata in il CF: Pa firma di Tribunale di Agrigento in data ai nn. in data ai nn.

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: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47). In riferimento alle "Norme Tecniche di attuazione del Comune di Grotte" l'immobile ricade nella Zona "C1" Espansione urbana a densità media (pag. 26), con indice di fabbricabilità fondiaria di 3mc/mq, essendo la superficie del terreno su cui ricade l'immobile esteso mq 2400 , è possibile realizzare su questo terreno MC. 7200 (2400 mq x 3mc/mq);

Si fa notare che all'interno del terreno è stato realizzato nell'anno 1998/1999 un'altro fabbricato annotato in catasto al foglio 14 p.lla 794 realizzato con concessione edilizia in Sanatoria , costituito da un piano seminterrato un piano primo e secondo di circa MC. 1.955;

I MC. 1.955 sommati ai Mc 850 realizzati dal fabbricato oggetto di esecuzione danno un totale di MC. 2.805 inferiore ai MC. 7200 che si potrebbero realizzare , per tali motivi si può sanare l'immobile in riferimento alla LEGGE 47/85 art. 40 comma 6 che dispone la presentazione della domanda di Sanatoria entro 120 gg dal possesso dell'immobile.

Le Tabelle per il costo degli oneri concessori si riferiscono alla LEGGE 24 Novembre 2003 n. 326

Legge 326/03 TAB. C IMMOBILI NON RESIDENZIALI €/MQ 100.00 (Misura oblazione per abuso edilizio): € 1.400.00

Legge 326/03 TAB D MISURA DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI €/MQ 38.00: € 532.00

Legge Legge 326/03 Oneri di urbanizzazione ZONA "C" 7.1412 €/mc: € 239.94

Oneri totali: € 2.171.94

4.3.2. Conformità catastale Nessuna difformità

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:

_____ nato a _____ il _____ C.F.: _____ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi Gli Immobili in oggetto , fanno parte di un fabbricato costruito sull'appezzamento di un terreno ubicato in territorio di Grotte Contrada Casalvecchio, censito in catasto al foglio 14 particella 793 ex 97.

Detto appezzamento di terreno è pervenuto, alla debitrice, mediante l'atto di divisione del 22/03/1968 ai rogiti del Notaio _____ che si era generata in parte da un'atto di successione in morte del Sig. _____ ed in parte mediante atto di donazione da potere della Sig.ra _____

6.2 Precedenti proprietari:

_____ Fu _____ nato a _____ il _____ proprietario da data antecedente il ventennio al 01/01/2002 in forza di denuncia di successione in data _____ ai nn. _____ in data _____ ai nn. _____

Riferito limitatamente a: Tale atto di successione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

_____ nata a _____ il _____ proprietario da data antecedente il ventennio al 01/01/2002 in forza di atto di donazione a firma di Notaio _____ in data _____ ai nn. _____ in data _____ ai nn. _____



Riferito limitatamente a: Tale atto di donazione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Magazzino** di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrao n.49.

Composto da un magazzino sottostante al piano terra, il cui accesso è consentito dalla stradella interna della villa con quota inferiore la viabilità esterna. L'ingresso è consentito da un cancello in ferro, l'immobile risulta intonacato e piastrellato con marmette rettangolari di piccola pezzatura, posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 14. Identificato al catasto fabbricati: partita [redacted] intestata a [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] foglio 14 mappale 793 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 18 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano I-SS, - rendita: Euro 10,85. L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 49 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale lorda	14,00		14,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. interna:

materiale: piastrelle con marmette rettangolari.

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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: Euro 800,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 14 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{Euro } 800,00/\text{mq} \times 14 \text{ mq} = \text{euro } 11.200,00$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

Giudice Dr. Domenico Spanò
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

8.3. Valutazione corpi

B. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata);

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00
- Valore corpo:			€ 11.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	magazzino	14	€ 11.200,00	€ 11.200,00

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:

€ 1.680,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.171,94

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:

€ 9.520,00

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:

€ 7.348,06

Relazione lotto 002 creata in data 15/05/2017
Codice documento: E002-13-000228-002



**Beni in Grotte (Agrigento) Via Francesco Ingrao n.49
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrao n.49.

Composto da un'autorimessa sottostante al piano terra, il cui accesso è consentito dalla stradella interna della villa con quota inferiore la viabilità esterna di accesso. Detto locale comunica internamente con il magazzino adiacente (sub 2). Il locale risulta intonacato ed ammattonato con piastrelle in cotto, riceve aria e luce tramite una finestra prospiciente la stradella. l'ingresso è consentito attraverso un cancello in alluminio con doppia porta a battente, posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65

Identificato al catasto fabbricati: partita [redacted] intestata a [redacted] nat in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] foglio 14 mappale 793 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 65 mq, composto da vani 65 mq, posto al piano 1-SS.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] 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: Nessuna

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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di [redacted], contro [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] e contro la società [redacted] con sede in [redacted] CF: [redacted] a firma di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

importo ipoteca: 500.000,00

importo capitale: 217.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] CF: [redacted] contro [redacted] nat in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] in data [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

Pignoramento derivante da Mutuo fondiario a favore di [redacted] CF: [redacted] contro [redacted] nat in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data [redacted] ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

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: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) In riferimento alle "Norme Tecniche di attuazione del Comune di Grotte" l'immobile ricade nella Zona "C1" Espansione urbana a densità media (pag. 26), con indice di fabbricabilità fondiaria di 3mc/mq, essendo la superficie del terreno su cui ricade l'immobile esteso mq 2400 , è possibile realizzare su questo terreno MC. 7200 (2400 mq x 3mc/mq);

Si fa notare che all'interno del terreno è stato realizzato nell'anno 1998/1999 un'altro fabbricato annotato in catasto al foglio 14 p.lla 794 realizzato con concessione edilizia in Sanatoria , costituito da un piano seminterrato piano primo e secondo di circa MC. 1.955;

I MC 1.955 sommati ai Mc 850 realizzati dal fabbricato oggetto di esecuzione danno un totale di MC. 2.805 inferiore ai MC. 7200 che si potrebbero realizzare , per tali motivi si può sanare l'immobile in riferimento alla LEGGE 47/85 art. 40 comma 6 che dispone la presentazione della domanda di Sanatoria entro 120 gg (dal possesso dell'immobile).

Le Tabelle per il costo degli oneri concessori si riferiscono alla LEGGE 24 Novembre 2003 n. 326

Legge 326/03 IMMOBILI NON RESIDENZIALI €/MQ 100.00 (Misura oblazione per abuso edilizio): € 6.500.00

Legge 326/03 MISURA DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI €/MQ 38.00: € 2.470.00

Legge Legge 326/03 Oneri di urbanizzazione ZONA "C" 7.1412 €/mc: € 1.114.00

Oneri totali: € 10.084.00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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] nat. a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi Gli immobili in oggetto , fanno parte di un fabbricato costruito sull'appezzamento di un terreno ubicato in territorio di Grotte Contrada Casalvecchio, censito in catasto al foglio 14 particella 793 ex 97.

Detto appezzamento di terreno è pervenuto, alla debitrice, mediante l'atto di divisione del [redacted] ai rogiti del Notaio [redacted] che si era generata in parte da un'atto di successione in morte del Sig. [redacted] ed in parte mediante atto di donazione da potere della Sig.ra [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] Fu [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 01/01/2002 in forza di denuncia di successione in data [redacted] ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

Riferito limitatamente a: Tale atto di successione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 01/01/2002 in forza di atto di donazione a firma di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]



Riferito limitatamente a: Tale atto di donazione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Autorimessa di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrao n.49.

Composto da un'autorimessa sottostante al piano terra, il cui accesso è consentito dalla stradella interna della villa con quota inferiore la viabilità esterna di accesso. Detto locale comunica internamente con il magazzino adiacente (sub 2). Il locale risulta intonacato ed ammattonato con piastrelle in cotto, riceve aria e luce tramite una finestra prospiciente la stradella, l'ingresso è consentito attraverso un cancello in alluminio con doppia anta a battente, posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65

Identificato al catasto fabbricati: partita [redacted] intestata a [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] foglio 14 mappale 793 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 65 mq, composto da vani 65 mq, posto al piano I-SS.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 49 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
	Sup. reale lorda	65,00		65,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solaio

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edificio e costruttive:

Cancello

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Pavim. Interna

materiale: cotto, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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 emeroigrafiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p^o) con riferimento ad immobili similari a quello in esame: Euro 800,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 65 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^o \times S = \text{Euro } 800,00/\text{mq} \times 65 \text{ mq} = \text{euro } 52.000,00$$

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Domenica Spanò
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.3. Valutazione corpi

C. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	65,00	€ 800,00	€ 52.000,00
- Valore corpo:			€ 52.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 52.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 52.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	autorimessa	65	€ 52.000,00	€ 52.000,00

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:

€ 7.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.084,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuna

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:

€ 44.200,00

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:

€ 34.116,00

Relazione lotto 003 creata in data 15/05/2017
Codice documento: E002-13-000228-005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Spanò
Perno Ing. Anna Laura Caraccioli



**Beni in Grotte (Agrigento) Via Francesco Ingrao n.49
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrao n.49.

Composto da una villa a due piani fuori terra che insiste su un terreno di circa mq 2.400, per un'altezza complessiva di ml. 8,00, la struttura è in c.a. interamente poggiante su 4 pilastri ed il pompagnamento al piano superiore (ed ultimo) ha una forma perfettamente quadrato di ml. 12,00 x ml.12,00.

Il prospetto unico e particolarmente curato presenta delle aperture esterne in stile fiabesco.

Una parte del piano terra è utilizzata come ingresso per accedere al piano superiore attraverso una scala con muri circolari, i gradini sono rivestiti in marmo la ringhiera in ferro battuto e passamanio in legno intarsiato:

Dalla scala si entra direttamente nella zona giorno attraverso una parete curva rivestita in legno in cui si trova un'ampio soggiorno che comunica con la cucina con cappa ad angolo in legno bianco .

Dal soggiorno si accede alla zona notte in cui sono presenti due bagni e tre stanze da letto .

Tutto l'intero pavimento del primo piano è in parquet . le porte interne sono tutte in legno massello .

Il piano terra si compone da un ampio soggiorno da cui si accede direttamente alla cucina , al bagno ed ad un piccolo vano, posto al piano Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 248

Identificato al catasto fabbricati: partita [redacted] intestata a [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] foglio 14 mappale 793 subalterno 5, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 251 mq, composto da vani 11 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 1050,99.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] 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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di [redacted]

[redacted] contro

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted]

contro la società [redacted] con sede in [redacted] CF: [redacted] a firma

di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] in data

[redacted] ai nn. [redacted]

importo ipoteca: 500.000,00

importo capitale: 217.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Domenica Spina
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Pignoramento derivante da Mutuo fondiario a favore di [redacted] contro [redacted] CF: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data [redacted] ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]

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: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) In riferimento alle "Norme Tecniche di attuazione del Comune di Grotte" l'immobile ricade nella Zona "C1" Espansione urbana a densità media (pag. 26), con indice di fabbricabilità fondiaria di 3mc/mq, essendo la superficie del terreno su cui ricade l'immobile esteso mq 2400 , è possibile realizzare su questo terreno MC. 7200 (2400 mq x 3mc/mq);

Si fa notare che all'interno del terreno è stato realizzato nell'anno 1998/1999 un'altro fabbricato annotato in catasto al foglio 14 p.lla 794 realizzato con concessione edilizia in Sanatoria , costituito da un piano seminterrato un piano primo e secondo di circa MC. 1.955;

I MC 1.955 sommati ai Mc 850 realizzati dal fabbricato oggetto di esecuzione danno un totale di MC. 2.805 inferiore ai MC. 7200 che si potrebbero realizzare , per tali motivi si può sanare l'immobile in riferimento alla LEGGE 47/85 art. 40 comma 6 che dispone la presentazione della domanda di Sanatoria entro 120 gg dal possesso dell'immobile.

Le Tabelle per il costo degli oneri concessori si riferiscono alla LEGGE 24 Novembre 2003 n. 326

Legge 326/03 IMMOBILI NON RESIDENZIALI €/MQ 80.00 (Misura oblazione per abuso edilizio): € 19.840.00

Legge 326/03 MISURA DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI €/MQ 38.00: € 9.424,00

Legge Legge 326/03 Oneri di urbanizzazione ZONA "C" 7.1412 €/mc: € 5.370.00

Oneri totali: € 34.634.00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi Gli Immobili in oggetto , fanno parte di un fabbricato costruito sull'appezzamento di un terreno ubicato in territorio di Grotte Contrada Casalvecchio, censito in catasto al foglio 14 particella 793 ex 97.

Detto appezzamento di terreno è pervenuto, alla debitrice, mediante l'atto di divisione del [redacted] ai rogiti del Notaio [redacted] che si era generata in parte da un'atto di successione in morte del Sig. [redacted] ed in parte mediante atto di donazione da potere della Sig.ra [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:



Fu [redacted] nat. a [redacted] il [redacted] proprietario da data antecedente al ventennio al 01/01/2002 in forza di denuncia di successione in data [redacted] ai nn. [redacted]/vol. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted].

Riferito limitatamente a: Tale atto di successione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietario da data antecedente al ventennio al [redacted] in forza di atto di donazione a firma di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted].

Riferito limitatamente a: Tale atto di donazione riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di vendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Grotte (Agrigento) frazione C/da Casalvecchio Via Francesco Ingrao n.49.

Composto da una villa a due piani fuori terra che insiste su un terreno di circa mq 2.400, per un'altezza complessiva di ml. 8,00, la struttura è in c.a. interamente poggiante su 4 pilastri ed ilOMPAGNAMENTO al piano superiore (ed ultimo) ha una forma perfettamente quadrato di ml. 12,00 x ml.12,00.

Il prospetto unico e particolarmente curato presenta delle aperture esterne in stile fiabesco.

Una parte del piano terra è utilizzata come ingresso per accedere al piano superiore attraverso una scala con muri circolari, i gradini sono rivestiti in marmo la ringhiera in ferro battuto e passamani in legno intarsiato:

Dalla scala si entra direttamente nella zona giorno attraverso una parete curva rivestita in legno in cui si trova un'ampio soggiorno che comunica con la cucina con cappa ad angolo in legno bianco

Dal soggiorno si accede alla zona notte in cui sono presenti due bagni e tre stanze da letto.

Tutto l'intero pavimento del primo piano è in parquet, le porte interne sono tutte in legno massello.

Il piano terra si compone da un ampio soggiorno da cui si accede direttamente alla cucina, al bagno ed ad un piccolo vano. posto al piano Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 248

Identificato al catasto fabbricati: partita [redacted] intestata a [redacted] nat. in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] foglio 14 mappale 793 subalterno 5, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 251 mq, composto da vani 11 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 1050,99.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 49 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,80.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villino di due elevazioni fuori terra	Sup. reale lorda	248,00	1,00	248,00
	Sup. reale lorda	248,00		248,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi:

Solaio:

Copertura:

Scale:

materiale: c.a., condizioni: buone.

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele. condizioni: buone.

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

tipologia: a chiocciola, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Domenica Spanò
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
Pavim. Interna: materiale: parquet incollato, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. 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 emerograliche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p^o) con riferimento ad immobili similari a quello in esame: Euro 1.150,00/mq.

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 248,00 mq - determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^o \times S = \text{Euro } 1.150,00/\text{mq} \times 248,00 \text{ mq} = \text{euro}$$

285.200,00

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi

D. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Villino di due elevazioni fuori terra	248,00	€ 1.150,00	€ 285.200,00
- Valore corpo:			€ 285.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 285.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 285.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento	248	€ 285.200,00	€ 285.200,00

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:

€ 42.780,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 34.634,00

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

Giudice: Dr. Domenico Spanò
 Perito: Ing. Anna Laura Cracciolini

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:

€ 242.420,00

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:

€ 207.786,00

Relazione lotto 004 creata in data 15/05/2017
Codice documento: E:002-13-000228-004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il perito
Ing. Anna Laura Caraccioli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenico Spanò
Perito Ing. Anna Laura Caraccioli

