

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



contro

N. Gen. Rep. 000234/09

Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE
LOTTO 001

- A. Abitazione di tipo villino sito nel comune di Agrigento nella via Dei Platani n° 6, piano T-1, cat. A/7, classe 4°, consistenza vani 17. Foglio n° 164 part. N° 379 sub n° 12 graffato al sub 13;
- B. Immobile Cat. C/6, sito nel comune di Agrigento via Dei Platani n° 6, piano T, Cat. C/6, classe 1°, consistenza mq 77. Foglio n° 164 part. N° 379 sub n° 14;

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Lalicata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N° 894
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. 111007408178602A - P. IVA 02268740818

con studio in Canicattì (Agrigento) Via Barone Lombardo n° 121
telefono: 0922858382

fax: 09221751019
email: giulalicata@riscali.it

mail certificata: giuseppe.lalicata2@archiworldpec.it

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Dei Platani n° 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione in villino sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè via Dei Platani n° 6.

Composto da piano terra, con una superficie lorda complessiva di mq 419.74, con i seguenti ambienti: disimpegno 1, soggiorno, letto 1, letto 2, cucina pranzo, area ufficio con wc 1, wc 2, wc 3, disimpegno 2, disimpegno 3, area androne + scala per l'accesso al piano primo, deposito 1, deposito 2, cucinino, veranda coperta 1, veranda chiusa, tettoia scoperta e tettoia coperta;

piano primo, con una superficie lorda complessiva di mq 258.69, con i seguenti ambienti: area 1, 2, 3 e 4 al grezzo, vano 1, 2 e 3 rifiniti e ultimati con disimpegno 4, veranda coperta 2 con balcone, posto al piano terra - primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 678,43

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 164 mappale 379 subalterno 12 graffato 13, categoria A/7, classe 4, composto da vani 17 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 2.809.53, - registrata all'UTE con la scheda si

Coerenze: a nord-ovest con le part. n° 1232, 99; a nord-est con la part. n°378; a sud-est con Via Dei Platani; a sud-ovest con la part. 947

A.L. **Terreno annesso:** terreni: intestata a [redacted] foglio 164 mappale 379

Note: Ente Urbano

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale autorimessa sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè via Dei Platani n° 6.

Composto da unico vano posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 87

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 164 mappale 379 subalterno 14, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 77 mq, posto al piano T, - rendita: 429.49, - registrata all'UTE con la scheda SI

Coerenze: a nord-ovest con le part. n° 1232, 99; a nord-est con la part. n°378; a sud-est con Via Dei Platani; a sud-ovest con la part. 947

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della relazione, è stato costruito abusivamente intorno al 1977 e nel 1980 si è proceduto alla sopraelevazione del piano primo. Per tale immobile è stata presentata istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n° 724/94. Il lotto oggetto di stima è costituito da una abitazione in villino, costituita da piano terra e piano primo unica unità immobiliare, e da un locale adibito all'esposizione e vendita di pezzi di ricambio per biciclette. L'immobile è ubicato all'interno del terreno che ne costituisce la corte. L'accesso dall'esterno nell'immobile è consentito dalla via Dei Platani n° 6, che con un cancello di tipo carrabile consente l'accesso nel lotto. Da questo si ha la possibilità di accedere indifferentemente sia nell'abitazione a piano terra, sia nell'abitazione a piano primo con una scala interna in c.a., sia nel locale autorimessa.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE (piano terra e piano primo): La struttura portante del fabbricato è di tipo mista, cioè in parte in calcestruzzo di cemento armato ed in parte in muratura portante costituita da blocchi in conci di tufo. L'abitazione è costituita da piano terra e da piano primo. Il piano terra si presenta completo e rifinito in ogni parte tranne il prospetto. Gli infissi interni sono costituiti da porte con riquadri in vetro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane ed alcune con tapparelle in plastica. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica e gress porcellanato. Le pareti dal lato interno insieme al soffitto sono intonacate e rifinite con coloritura per interni, tranne la zona cottura ed i wc che sono piastrellate. Al piano terra sono presenti delle verande, di cui qualcuna chiusa con struttura in alluminio e vetri e altre scoperte, cioè esiste la struttura portante per la copertura ma mancano i pannelli di chiusura.

L'impianto elettrico esistente è costituito da linea sottotraccia, e da un primo riscontro visivo lo si può ritenere a norma ai sensi della L. n° 37/08. L'impianto idrico è sottotraccia. Considerato che nella zona non passa la condotta idrica comunale, l'approvvigionamento idrico è assicurato da autobotti autorizzate al trasporto di acqua potabile, che scaricano l'acqua nel recipiente idrico interrato in corrispondenza della veranda, e da questo tramite autoclave arriva ai punti di erogazione. Lo scarico dei reflui è assicurato da una fossa Imhoff con pozzo disperdente, realizzata artigianalmente senza nessuna autorizzazione. L'impianto di riscaldamento è inesistente, ed il confort termico è assicurato da climatizzatori e pompe di calore. Il piano terra presenta un buon livello di finiture, presentandosi in un sufficiente stato di conservazione.

Contestualmente alla presente relazione, il sottoscritto n.q. di esperto, ha redatto l'Attestato di Certificazione Energetica dell'intero fabbricato ad abitazione, con l'ausilio del software DOCET. La classe energetica globale dell'edificio è "G" e qualità dell'involucro (raffrescamento) "V" (vedi i dettagli in allegato).

Il piano primo in parte è al grezzo ed in parte è completo. L'accesso avviene da una scala a rampa parallela in c.a. al grezzo. La parte completata presenta le pareti interne insieme al soffitto intonacate. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica, la restante parte in battuto di cemento. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono alcuni in alluminio ed altri in ferro. La veranda coperta 2 ed il balcone sono al grezzo senza le ringhiere di protezione.

La Copertura è del tipo piana non praticabile, impermeabilizzata con guaina impermeabile, tranne la parte in corrispondenza del vano scala che è inclinata. Il piano primo presenta uno scarso livello di finiture, presentandosi in parte al grezzo.

DESCRIZIONE LOCALE AUTORIMESSA: l'unità immobiliare è adibita a locale tipo autorimessa posta al piano terra. Al suo interno è presente un unico vano destinato all'esposizione di biciclette e vendita dei pezzi di ricambio. La struttura portante è costituita da ferro zincato con lamierino perimetrale e vetrate. La copertura è a falda inclinata costituita da pannelli modulari. Tale copertura si estende fino al fabbricato andando a costituire una tettoia coperta che viene utilizzata per il montaggio e la riparazione delle biciclette. Gli infissi esterni sono costituiti da una saracinesca in ferro e da vetrate con struttura in alluminio. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica, tranne la tettoia coperta che è costituita da battuto di cemento. L'impianto elettrico esistente è costituito da linea sottotraccia, e da un primo riscontro visivo lo si può ritenere a norma ai sensi della L. n° 37/08.

Il locale presenta uno scarso livello di rifiniture, presentandosi in un sufficiente stato di conservazione.

Considerato che l'unità immobiliare è destinata ad attività commerciale, non essendoci impianti di riscaldamento o di raffrescamento, ma solo l'impianto per l'illuminazione non è necessaria la redazione dell'Attestato di certificazione energetica.

Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno
Perito: Arch. Giuseppe Lalicata

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona: campo da tennis (buono), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (buono), negozio al dettaglio (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La Valle dei Templi; litorale di San Leone.
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene
La signora [redacted] occupa l'immobile insieme ad i suoi genitori

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 contratto di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE ANTONIANA VENETA SPA, OGGI MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro [redacted]

[redacted] a firma di Notaio Claudia Gucciardi in data 18/05/2005 ai nn. rep. 5865 iscritto a Agrigento in data 20/05/2005 ai nn. 11686/2748
importo ipoteca: € 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] nato [redacted]
contro [redacted] con atto
trascritto a Agrigento in data 01/12/2009 ai nn. 30174/23717

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: E' in corso la pratica per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n° 724/94 protocollo 9699, 9700 e 9701 del 28/02/1995 pratica edilizia n° 749/699, 750/700, 751/701 regolarizzabili mediante Condono Edilizio. Da come si evince dalla lettera del Comune di Agrigento prot. n° 43021 del 27/07/2010:

- Le pratiche sono giacenti in archivio in quanto non corredate dai documenti necessari al loro completamento;
- non avendo a disposizione la documentazione di rito non si è in grado di quantizzare con certezza i relativi importi dell'oblazione e degli oneri concessori; Pertanto le spese di regolarizzazione di seguito determinati sono presumibili e scaturiscono dalla documentazione e dichiarazioni varie presentate all'ufficio tecnico di competenza.

Oblazione pratica 749/699 circa:	€ 9.000,00
Oneri Concessori pratica 749/699 circa:	€ 12.000,00
Oblazione pratica 750/700 circa:	€ 4.000,00
Oneri Concessori pratica 750/700 circa:	€ 5.000,00
Oblazione pratica 751/701 circa:	€ 5.000,00
Oneri Concessori 751/701 circa:	€ 10.000,00
Imprevisto nel calcolo dell'oblazione e oneri concessori per infedele dichiarazione resa dai proprietari:	€ 10.000,00
valori bollati, trascrizione concessione, tassa per parere sanitario e versamenti vari agli enti circa:	€ 1.000,00
Onorario per prestazioni tecniche (certificato di idoneità statica, elaborati grafici, e quant'altro occorre per il completamento della pratica) circa:	€ 10.000,00
Oneri totali:	€ 66.000,00

Riferito limitatamente a: abitazione piano terra; abitazione piano primo; autorimessa piano terra

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Piano Terra: Diversa distribuzione degli spazi interni; Piano primo: Diversa distribuzione degli spazi interni (immobile al grezzo) regolarizzabili mediante Procedura DOCFA	
Spese per regolarizzazione catastale procedura DOCFA:	€ 100,00
Spese tecniche:	€ 1.000,00
Oneri totali:	€ 1.100,00

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
Ulteriori avvertenze: L'area risulta essere sottoposta a vincolo Paesaggistico	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 15/11/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Claudia Gucciardo in data 15/11/2001 ai nn. rep. 1084 racc 399 registrato a Agrigento in data 30/11/2001 ai nn. 3961 serie Iv trascritto a Agrigento in data 20/11/2001 ai nn. 19614/17424

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 01/03/1976 al 15/11/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Morreale in data 01/03/1976 ai nn. rep. 14457 racc 5990 registrato a Agrigento in data 18/03/1976 ai nn. 1500 trascritto a Agrigento in data 30/03/1976 ai nn. 5598/5097

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Condonò edilizio ai sensi della L. n° 724/94 per lavori di realizzazione di abitazione a piano terra intestata a [redacted] Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 28/02/1995- n. prot. 9701

Riferito limitatamente a: Abitazione a piano terra costituita da strutture portanti in c.a. ed in conci di tufo con solaio in latero cementizio. Fa parte dell'abitazione anche il porticato-veranda in parte chiusa con vetrata in alluminio

P.E. n. Condonò edilizio ai sensi della L. n° 724/94 per lavori di realizzazione di abitazione a piano primo intestata a [redacted] Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 28/02/1995- n. prot. 9701

Riferito limitatamente a: Abitazione a piano primo

P.E. n. Condonò edilizio ai sensi della L. n° 724/94 per lavori di realizzazione di un locale commerciale a piano terra intestata a [redacted] Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 28/02/1995- n. prot. 9701

Riferito limitatamente a: Locale commerciale a piano terra

Descrizione Abitazione in villino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione in villino sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè via Dei Platani n° 6.

Composto da piano terra, con una superficie lorda complessiva di mq 419.74, con i seguenti ambienti: disimpegno 1, soggiorno, letto 1, letto 2, cucina pranzo, area ufficio con wc 1, wc 2, wc 3, disimpegno 2, disimpegno 3, area androne + scala per l'accesso al piano primo, deposito 1, deposito 2, cucinino, veranda coperta 1, veranda chiusa, tettoia scoperta e tettoia coperta; piano primo, con una superficie lorda complessiva di mq 258.69, con i seguenti ambienti: area 1, 2, 3 e 4 al grezzo, vano 1, 2 e 3 rifiniti e ultimati con disimpegno 4, veranda coperta 2 con balcone, posto al piano terra - primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 678,43

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 164 mappale 379 subalterno 12 grantato 13, categoria A/7, classe 4, composto da vani 17 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 2.809.53, - registrata all'UTE con la scheda si Coerenze: a nord-ovest con le part. n° 1232, 99; a nord-est con la part. n°378; a sud-est con Via Dei Platani; a sud-ovest con la part. 947

L'edificio è stato costruito nel 1977 circa, ristrutturato nel 1980 con sopraelevazione a piano primo L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 3.00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto di approvazione del 28/10/2009 l'immobile è identificato nella zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	18,00	1,00	18,00
Letto 1	Sup. reale netta	23,19	1,00	23,19
Letto 2	Sup. reale netta	15,52	1,00	15,52
Cucina Pranzo	Sup. reale netta	24,36	1,00	24,36
Locale ufficio	Sup. reale netta	22,62	1,00	22,62
Wc 1	Sup. reale netta	2,17	1,00	2,17
Wc 2	Sup. reale netta	7,58	1,00	7,58
Wc 3	Sup. reale netta	6,57	1,00	6,57
Disimpegno 1	Sup. reale netta	9,06	1,00	9,06
Disimpegno 2	Sup. reale netta	3,59	1,00	3,59
Disimpegno 3	Sup. reale netta	2,83	1,00	2,83
Cucinino	Sup. reale netta	6,73	1,00	6,73

Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno
Perito. Arch. Giuseppe Ialicata

Deposito 1	Sup. reale netta	23,74	1,00	23,74
Deposito 2	Sup. reale netta	6,82	1,00	6,82
Veranda chiusa	Sup. reale netta	11,60	1,00	11,60
Veranda coperta 1	Sup. reale netta	49,67	0,50	24,83
Tettoia scoperta	Sup. reale netta	30,53	0,60	18,32
Tettoia coperta	Sup. reale netta	133,99	0,70	93,79
Androne Scala	Sup. reale netta	21,17	0,50	10,59
Area 1 (grezzo)	Sup. reale netta	48,97	1,00	48,97
Area 2 (grezzo)	Sup. reale netta	13,32	1,00	13,32
Area 3 (grezzo)	Sup. reale netta	46,21	1,00	46,21
Area 4 (grezzo)	Sup. reale netta	44,52	1,00	44,52
Vano 1	Sup. reale netta	20,55	1,00	20,55
Vano 2	Sup. reale netta	8,74	1,00	8,74
Vano 3	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Disimpegno 4	Sup. reale netta	4,87	1,00	4,87
Veranda coperta 2	Sup. reale netta	42,39	0,50	21,19
Balcone	Sup. reale netta	13,12	0,50	6,56
	Sup. reale netta	678,43		562,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura in blocchi di tufo, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai

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

Copertura:

tipologia: piana non praticabile, materiale: c.a. con soprastante guaina impermeabile, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: al grezzo.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: al grezzo.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: in parte in alluminio in parte in ferro, protezione: in parte persiane in parte tapparelle, materiale protezione: persiane in alluminio e tapparelle in plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro a piano terra, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura in blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: assente, condizioni: al grezzo.

Pavim. Esterna:

materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica (piano terra), condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento (piano primo), condizioni: al grezzo.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia (piano terra), tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.J. Terreno annesso:

terreno intestato a [redacted] foglio 164 mappale 379

Note: Ente Urbano

Sviluppa una superficie complessiva di 797 di cui libera o utilizzabile mq 270

Descrizione **Locale autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale autorimessa sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè via Dei Platani n° 6.

Composto da unico vano posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 87

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 164 mappale 379 subalterno 14, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 77 mq, posto al piano T, - rendita: 429,49, - registrata all'UTE con la scheda SI Coerenze: a nord-ovest con le part. n° 1232, 99; a nord-est con la part. n° 378; a sud-est con Via Dei Platani; a sud-ovest con la part. 947

L'edificio è stato costruito nel 1974 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa hm 3.30.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto di approvazione del 28/10/2009 l'immobile è identificato nella zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area autorimessa	Sup. reale netta	77,47	1,00	77,47
	Sup. reale netta	77,47		77,47

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: con pannelli modulari, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, ha utilizzato la stima con il procedimento per confronto diretto o comparativa (sintetica). Per eseguire la stima comparativa è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti:

- 1) che esistano nello stesso quartiere o nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in quartieri ad esso assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima;
- 2) che in questi fabbricati simili si conoscano i recenti e i normali valori di compravendita;
- 3) che esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

Soddisfatte queste tre esigenze il più probabile valore di mercato dell'immobile (V) oggetto di stima è dato da:

$V_m \times S;$

dove:

V_m = valore medio di mercato per unità di superficie netta;

S = Superficie equivalente dell'immobile oggetto di stima;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari locali ed operatori tecnici della zona, Quotazioni immobiliari OMI 2° semestre 2009.

8.3. Valutazione corpi**A. Abitazione in villino***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*

Da una attenta analisi dei prezzi di mercato per tipologie di abitazione tipo villino analoghi per posizione, qualità e accessibilità il sottoscritto ritiene che il valore medio dell'immobile al momento della stima, nello stato attuale, prendendo come riferimento immobili completi e rifiniti in ogni parte, per mq di superficie netta oscilla tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.500,00.

$$Vm = (\text{€/mq } 1.200,00 + \text{€/mq } 1.500,00) / 2 = \text{€/mq } 1.350,00;$$

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno	18,00	€ 1.350,00	€ 24 300,00
Letto 1	23,19	€ 1.350,00	€ 31 306,50
Letto 2	15,52	€ 1.350,00	€ 20 952,00
Cucina Pranzo	24,36	€ 1.350,00	€ 32 886,00
Locale ufficio	22,62	€ 1.350,00	€ 30.537,00
We 1	2,17	€ 1.350,00	€ 2 929,50
We 2	7,58	€ 1.350,00	€ 10.233,00
We 3	6,57	€ 1.350,00	€ 8 869,50
Disimpegno 1	9,06	€ 1.350,00	€ 12 231,00
Disimpegno 2	3,59	€ 1.350,00	€ 4.846,50
Disimpegno 3	2,83	€ 1.350,00	€ 3 820,50
Cucinino	6,73	€ 1.350,00	€ 9 085,50
Deposito 1	23,74	€ 1.350,00	€ 32 049,00
Deposito 2	6,82	€ 1.350,00	€ 9.207,00
Veranda chiusa	11,60	€ 1.350,00	€ 15 660,00
Veranda coperta 1	24,83	€ 1.350,00	€ 33 527,25
Tettoia scoperta	18,32	€ 1.350,00	€ 24 729,30
Tettoia coperta	93,79	€ 1.350,00	€ 126 620,55
Androne Scala	10,59	€ 1.350,00	€ 14 289,75
Area 1 (grezzo)	48,97	€ 1.350,00	€ 66 109,50
Area 2 (grezzo)	13,32	€ 1.350,00	€ 17 982,00
Area 3 (grezzo)	46,21	€ 1.350,00	€ 62 383,50
Area 4 (grezzo)	44,52	€ 1.350,00	€ 60 102,00
Vano 1	20,55	€ 1.350,00	€ 27.742,50
Vano 2	8,74	€ 1.350,00	€ 11 799,00
Vano 3	16,00	€ 1.350,00	€ 21 600,00
Disimpegno 4	4,87	€ 1.350,00	€ 6.574,50
Veranda coperta 2	21,19	€ 1.350,00	€ 28 613,25
Balcone	6,56	€ 1.350,00	€ 8.856,00
	562,85		€ 759.842,11

- Valore corpo:	€ 759.842,11
- Valore accessori:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 769.842,11
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 769.842,11

B. Locale autorimessa*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*

Da una attenta analisi dei prezzi di mercato per tipologie di autorimesse analoghi per posizione, qualità e accessibilità il sottoscritto ritiene che il valore medio dell'immobile al momento della stima, nello stato attuale, per mq di superficie netta oscilla tra €/mq 500,00 e €/mq 800,00.

$$Vm = (\text{€/mq } 500,00 + \text{€/mq } 800,00) / 2 = \text{€/mq } 650,00;$$

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area autorimessa	77,47	€ 650,00	€ 50.355,50
- Valore corpo:			€ 50.355,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 50.355,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 50.355,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione in villino con				
A	annesso terreno	678,43	€ 769.842,11	€ 769.842,11
	annesso.			
B	locale autorimessa	87	€ 50.355,50	€ 50.355,50
			€ 820.197,61	€ 820.197,61

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:

€ 123.029,64

- Riduzione monetaria: Completamento delle parti grezze a piano primo, completamento della scala e rifacimento prospetto
- Riduzione monetaria: Rifacimento Fossa Imhoff a norma di legge

€ 73.554,69

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 67.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il piano terra ed il piano primo anche se sono un'unica unità immobiliare sono facilmente divisibili ed utilizzabili separatamente.

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:

€ 618.613,28

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:

€ 551.513,28

Relazione lotto 001 creata in data 05/08/2010
Codice documento E002-09-000234-001

il perito
Arch. Giuseppe Lalicata

Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno
Perito, Arch. Giuseppe Lalicata