**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Edison n. 162
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale composto da Bar-Ristorante - sala da ballo sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Edison n. 162.

Esso si trova all'interno di un grande fabbricato che si sviluppa con due elevazioni fuori terra a valle e con tre elevazioni fuori terra a monte ed un piano interrato in cui si trova un magazzino e un deposito con servizi;
L'immobile si trova all'ingresso del Comune di Campobello di Licata nella Via Edison che è l'arteria principale del paese.

Lo stabile insiste su un terreno di mq 1.360,15 per un'altezza complessiva di ml 9,5. L'area di pertinenza al locale commerciale risulta totalmente ammattonata con mattonelle autobloccanti di colorazioni diverse nelle varie orditure, e sviluppa una superficie di circa mq 850,00, mentre l'area di pertinenza alle unità abitative è in massetto di cemento e sviluppa una superficie di circa mq 200,00.
Nella facciata principale è presente un porticato in muratura di lunghezza ml 26,60 e larghezza ml 2,70, che una superficie di circa mq 60,00.

Lateralmente all'edificio sul lato nord, all'interno dell'area di pertinenza del locale commerciale, a quota maggiore del piano di ingresso, si trova una **zona attrezzata** con piscina interrata di circa mq 56,00 di forma circolare a "fagiolo" accanto ad una fontana in muratura e a due tettoie in legno a falda unica rivestite con tegole in cotto il tutto decorato con aiuole e lampioni in stile.

Struttura di fabbrica

La struttura portante ha travature e muri di contenimento in c.a. nel piano interrato, in conci di tufo al piano seminterrato e con doppio di forati per le tre elevazioni.
Le strutture orizzontali sono realizzati con travetti prefabbricati del tipo "Varese" con pignatte di cotto e caldaia da cm. 4,00.
La copertura è a falda inclinata e a terrazzo.

Le finestre in stile "Bow - Window" della facciata principale costituiscono la forma architettonica di tutto il prospetto che si presenta particolarmente curato.

Le acque piovane vengono raccolte tramite grondaie metalliche incalanate nei pluviali in PVC che scaricano al suolo.

L'intonaco esterno è del tipo Li Vigni, con opportune coloriture nei balconi, nei pilastri e nelle fasce marcapiano;

Gli infissi esterni sono con persiane in legno;

Per consentire l'approvvigionamento idrico è presente una vasca interrata di mc 50,00 con acqua potabile corredata da autoclave per servire le varie utenze.

Per lo scarico delle acque nere e bianche sono installate delle colonne in gres ceramico il cui pozzetto ispezionabile si allaccia al collettore cittadino;

L'impianto elettrico dell'intero stabile è sottotraccia dotato di teleruttori di emergenza;

L'impianto a gas per ogni unità abitativa è autonomo con apparecchi termoconvettori.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Irene Fragapani
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Gli ingressi per accedere all'immobile sono tre tutti prospicienti sulla via Edison :

Il 1° **ingresso** munito di cancello in ferro è posto di fronte al Locale commerciale che permette di raggiungere oltre il locale anche la zona attrezzata posta a Nord ;

Il 2° **ingresso**, separato dal primo, anch'esso munito di cancello in ferro porta ad una stradella interna posta lateralmente all'edificio sul lato Sud che consente l'accesso ai piani abitativi.

Il 3° **ingresso**, privo di cancello, si immette direttamente sulla via Edison con una rampa di entrata e di uscita avente pendenza del 24% rispetto al piano stradale che permette l'accesso al parcheggio privato e al deposito.

Locale commerciale + piano cantinato foglio 11 p.lla 963 su 5-7

Il locale si trova a piano terra, superando i primi due gradini ci si trova a quota +0,35 che con una rampa di collegamento di ml 1,50 con pendenza del 8% per persone a ridotte capacità motorie, si porta a livello + 1,05 per arrivare su un'ampia area di pertinenza completamente ammattonata con mattonelle autobloccanti di coloriture diverse e sul lato Nord oltrepassato altri quattro gradini arriviamo in un'area attrezzata in cui è presente una piscina con forma a "fagiolo" una fontana in muratura e due tettoie in legno il tutto decorato con aiuole e lampioni in stile.

L'immobile è composto da un'ampio locale ad uso commerciale al piano terra , annotato in catasto con il sub 5, che sviluppa una superficie complessiva di mq 313,00 per un'altezza interna di 3,50 ml ,e da un piano cantinato, annotato in catasto con il sub 7, composto da un deposito di mq 75,00 e un'area con 5 Wc e spogliatoi di complessivi mq 65,00, a cui si accede attraverso una scala interna a doppia rampa posta sul lato Est del locale-Bar ma anche da una scala esterna sita nella zona attrezzata del fabbricato posto sul lato Nord dell'edificio.

Dall'area di pertinenza si accede all'interno del locale attraversando l'ingresso principale o i due ingressi laterali posti tutti sotto il porticato in muratura sito sulla facciata principale dell'edificio.

L'unità immobiliare è costituita da un'ampia area adibita a locale Bar-Ristorante-Pizzeria e sala ballo , frontalmente è presente un bancone in legno di lunghezza 11,0 ml , una sala ristorante posta sul lato sud di mq 45,00 con ingresso autonomo , una cucina con servizi posta sul lato Est di mq 33,00 ed un Wc di mq 4,5.

Il locale si presenta rifinito in tutte le sue parti con ammattonato in cotto e porte e finestre con vetri decorati.

L'immobile riceve aria e luce oltre che dai tre ingressi principali anche dalle finestre poste sia a monte che a valle, oltre alla dotazione dell'aria condizionata per produrre frigoriferie nel periodo estivo.

Magazzino-Parcheggio privato foglio 11 p.lla 963 sub 3-6

Il magazzino adibito a parcheggio interno è **ad uso esclusivo** del Locale commerciale , sviluppa una superficie complessiva di circa mq 280,00 annotato in catasto al **foglio 11 p.lla 963 il sub 6** insieme ad e da una **corte pertinenziale** con rampa di accesso , identificato in catasto con il **sub 3** .

L'ingresso è consentito dalla 3° entrata che risulta priva di cancelli e che si immette direttamente sulla via Edison con rampa di entrata e di uscita avente pendenza del 24% rispetto al piano stradale.

La struttura del magazzino è in c.a. esso ricava aria e luce dall'esterno attraverso griglie a piano di marciapiede che proiettano raggi luminosi incidenti all'interno del locale la cui superficie di areazione è di 17,59 mq > di 11,20 mq che è il fabbisogno previsto in normativa ($280/25=11,2$).

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Custode Irene Fragapane
Perito Ing. Anna Laura Caraccioli

Posto al piano S1-T sviluppa una superficie complessiva, esclusa gli accessori di mq 313
Identificato al catasto fabbricati: intestata a

ACCESSORI:

A.1. **Magazzino-Parcheggio** fabbricati: intestata a per 1/2 e interno: per 1/2 foglio 11 mappale 963 subalterno sub 3-6, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 282 mq, composto da vani mq 280, posto al piano T, - rendita: € 433,82.

A.2. **Locale deposito piano** fabbricati: intestata a per 1/2 e **sottostrada S1:** per 1/2 foglio 11 mappale 963 subalterno 7, composto da vani 140, posto al piano S1.

A.3. **Terreno di pertinenza** al locale commerciale: foglio 11 mappale 963 mq 850,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da bene 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:

Pignoramento derivante da Debito € 294.126,32 a favore di Credito fondiario SPA mandataria della soc. Siena NPL 2018 SRL con sede a Roma contro Tribunale di Agrigento in data 16.03.2021 ai nn. rep 524/2021 in data 26.03.2021 ai nn. 5166/4538

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 legale (Attiva) derivante da Debito a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE CON SEDE AD AGRIGENTO, contro per 1/2 e per 1/2, in data 30.09.2010 ai nn. 22234/2899

importo ipoteca: € 38.901,92

importo capitale: € 19.450,96

Annotazione a iscrizione 11463/967 del 29/05/2012 derivante da restrizione dei beni del 09/05/2012 di Serit Sicilia Spa di Agrigento rep 30735/2010 che esclude le p.lle 963 sub 3,65,7,11,12,13.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE CON SEDE AD AGRIGENTO, contro per 1/2 e per 1/2, in data 26.05.2017 ai nn.

8095/718

nascente da atto del 22/05/2017 di Serit Sicilia Spa di Agrigento rep. 37719/2016.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA CON SEDE A SIENA, contro per 1/2 e per 1/2, a firma di

Tribunale di Agrigento in data 24.07.2017 ai nn. 11686/1058

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 294.126,32

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Irene Fragapani
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA CON SEDE A SIENA, contro [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 20.02.2020 ai nn. 4336/172 in data 18.03.2000 ai nn. 416 rep. 47348
importo ipoteca: € 361.519,83
importo capitale: € 180.759,91
sopra le p.lle 963 su 11, sub 12 e sub 13.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Debito € 294.126,32 a favore di Credito fondiario SPA mandataria della soc. Siena NPL 2018 SRL con sede a Roma contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 a firma di Tribunale di Agrigento in data 16.03.2021 ai nn. rep 524/2021 in data 26.03.2021 ai nn. 5166/4538

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: Nessuna difformità*

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] proprietario dal 24.10.2021 ad oggi in forza di atto di compravendita del Terreno a firma di Antonina Ferraro in data 16.04.1998 ai nn. 43018 in data 13.05.1998 ai nn. 7483/6732 Realizzati su Terreno p.lle 550, 551 e 554

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. **Concessione Edilizia N° 4168** per lavori di realizzazione di un immobile per usi commerciali e abitativi intestata a [REDACTED]
Concessione Edilizia rilasciata in data 19.03.1999- n. prot. 4168

P.E. n. **Variante in corso d'opera della Concessione n° 4869** per lavori di realizzazione di un immobile per usi commerciali e abitativi intestata a [REDACTED]
Concessione Edilizia rilasciata in data 25.08.2000- n. prot. 4869

P.E. n. **Certificato di Agibilità** intestata [REDACTED]
rilasciata in data 04.12.2000

P.E. n. **Concessione Edilizia N. 6701 Pratica N. 17/13** per lavori di Cambio di destinazione d'uso da Locale Bar- Ristorante - Pizzeria a Locale Bar Ristorante - Pizzeria e sala da Ballo e sanatoria per un pergolato in legno nonchè realizzato di un gazebo ottagonale in legno, nel fabbricato sito in via Edison, in catasto al foglio 11, p.lla 963 sub 5 realizzato con concessione edilizia n. 4168/1999, zona C.2/1 del vigente P.R.G. intestata a [REDACTED]

Descrizione **Locale - Bar-Ristorante** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale - Bar-Ristorante sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Edison n. 162.

Composto da un grande fabbricato che si sviluppa con due elevazioni fuori terra a valle e con tre elevazioni fuori terra a monte ed un piano interrato in cui si trova un magazzino e un deposito con servizi;

L'immobile si trova all'ingresso del Comune di Campobello di Licata nella Via Edison che è l'arteria principale del paese.

Lo stabile insiste su un terreno di circa mq 1.360,15 per un'altezza complessiva di ml 9,5.

L'area di pertinenza al locale commerciale risulta totalmente ammattonata con mattonelle autobloccanti di colorazioni diverse nelle varie orditure, e sviluppa una superficie di circa mq 850,00, mentre l'area di pertinenza alle unità abitative è in massetto di cemento e sviluppa una superficie di circa mq 200,00.

Nella facciata principale è presente un porticato in muratura di lunghezza ml 26,60 e larghezza ml 2,70, che sviluppa una superficie di circa mq 60,00.

Lateralmente all'edificio sul lato nord a quota maggiore del piano di ingresso dello stabile, si trova una zona attrezzata con piscina interrata di circa mq 56,00 di forma circolare a "fagiolo" accanto ad una fontana in muratura e a due tettoie in legno a falda unica rivestite con tegole in cotto il tutto decorato con aiuole e lampioni in stile.

Struttura di fabbrica

La struttura portante ha travature e muri di contenimento in c.a. nel piano interrato, in conci di tufo al piano seminterrato e con doppio di forati per le tre elevazioni. Le strutture orizzontali sono realizzati con travetti prefabbricati del tipo "Varese" con pignatte di cotto e caldaia da cm. 4,00. La copertura è a falda inclinata e a terrazzo.

Le finestre in stile "Bow - Window" della facciata principale costituiscono la forma architettonica di tutto il prospetto che si presenta particolarmente curato.

Le acque piovane vengono raccolte tramite grondaie metalliche incalanate nei pluviali in PVC che scaricano al suolo.

L'intonaco esterno è del tipo Li Vigni, con opportune coloriture nei balconi, nei pilastri e nelle fasce marcapiano;

Gli infissi esterni sono con persiane in legno;

Per consentire l'approvvigionamento idrico è presente una vasca interrata di mc 50,00 con acqua potabile corredata da autoclave per servire le varie utenze.

Per lo scarico delle acque nere e bianche sono installate delle colonne in gres ceramico il cui pozzetto ispezionabile si allaccia al collettore cittadino;

L'impianto elettrico dell'intero stabile è sottotraccia dotato di teleruttori di emergenza;

L'impianto a gas per ogni unità abitativa è autonomo con apparecchi termoconvettori.

Gli ingressi per accedere all'immobile sono tre tutti prospicienti sulla via Edison:

Il **1° ingresso** munito di cancello in ferro è posto di fronte al Locale-Bar-Ristorante che permette di raggiungere oltre il locale anche la zona attrezzata posta a Nord;

Il **2° ingresso**, separato dal primo, anch'esso munita di cancello in ferro porta ad una stradella interna posta lateralmente all'edificio sul lato Sud che consente l'accesso ai piani abitativi.

Il **3° ingresso**, privo di cancello, si immette direttamente sulla via Edison con una rampa di entrata e di uscita avente pendenza del 24% rispetto al piano stradale che permette l'accesso al parcheggio privato e al deposito.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Irene Fragapani
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Locale commerciale Bar- Ristorante + piano cantinato

Il locale si trova a piano terra, superando i primi due gradini ci si trova a quota +0,35 che con una rampa di collegamento di ml 1,50 con pendenza del 8% per persone a ridotte capacità motorie, si porta a livello + 1,05 per arrivare su un'ampia area di pertinenza completamente ammattonata con mattonelle autobloccanti di coloriture diverse.

Sul lato Nord oltrepassato altri quattro gradini arriviamo in un'area attrezzata in cui è presente una piscina con forma a "fagiolo" una fontana in muratura e due tettoie in legno il tutto decorato con aiuole e lampioni in stile.

L'immobile è composto da un'ampio locale ad uso commerciale al piano terra, annotato in carasto con il sub 5, che sviluppa una superficie complessiva di mq 313,00 per un'altezza interna di 3,50 ml, e da un piano cantinato, annotato in catasto con il sub 7, composto da un deposito di mq 75,00 e un'area con 5 Wc e spogliatoi di complessivi mq 65,00, a cui si accede attraverso una scala interna a doppia rampa posta sul lato Est del locale-Bar ma anche da una scala esterna sita nella zona attrezzata del fabbricato posto sul lato Nord dell'edificio.

Dall'area di pertinenza si accede all'interno del locale attraversando l'ingresso principale o i due ingressi laterali posti tutti sotto il porticato in muratura sito sulla facciata principale dell'edificio. L'unità immobiliare è costituita da un'ampia area adibita a locale Bar-Ristorante- Pizzeria e sala ballo, frontalmente è presente un bancone in legno di lunghezza 11,0 ml, una sala ristorante posta sul lato sud di mq 45,00 con ingresso autonomo, una cucina con servizi posta sul lato Est di mq 33,00 ed un Wc di mq 4,5.

Il locale si presenta rifinito in tutte le sue parti con ammattonato in cotto e porte e finestre con vetri decorati.

L'immobile riceve aria e luce oltre che dai tre ingressi principali anche dalle finestre poste sia a monte che a valle, oltre alla dotazione dell'aria condizionata per produrre frigoriferie nel periodo estivo.

Magazzino-Parcheggio privato

Il magazzino adibito a parcheggio interno è ad uso esclusivo del Locale - Bar- Ristorante, esso sviluppa una superficie complessiva di circa mq 280,00 annotato in catasto al foglio 11 p.la 963 il sub 6 insieme ad e da una corte pertinenziale con rampa di accesso, identificato in catasto con il sub 3.

L'ingresso è consentito dalla 3° entrata che risulta priva di cancelli e che si immette direttamente sulla via Edison

con rampa di entrata e di uscita avente pendenza del 24% rispetto al piano stradale.

La struttura del magazzino è in c.a. esso ricava aria e luce dall'esterno attraverso griglie a piano di marciapiede che proiettano raggi luminosi incidenti all'interno del locale la cui superficie di areazione è di 17,59 mq > di 11,20 mq che è il fabbisogno previsto in normativa ($280/25=11,2$).

posto al piano S1-T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 313

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 foglio 11 mappale 963 subalterno 5-7, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 507 mq, composto da vani 313 mq, posto al piano S1/T, -rendita: € 4.720,21.

L'edificio è stato costruito nel 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 162 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera parere 1/7 della Commissione Edilizia Comunale espressa in seduta del 11/02/1999 l'immobile è identificato nella zona C.2/1

Norme tecniche ed indici: Zona C.2/1 AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Nelle aree C.2 e C.2/1 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i mc/mq 1,5 / 2,00 ;
- b) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- c) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto . In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt 5,00;
- e) l'arretramento delle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale non può essere inferiore a mt 5,00
- f) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50, con un numero di piani fuori terra non superiore a tre;
- g) possono essere realizzati fabbricati isolati a schiera in linea o a nuclei;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	313.00	1.00	313.00
	Sup. reale lorda	313.00		313.00

Accessori:

- A.1. **Magazzino- Parcheggio interno:** fabbricati: intestata a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 foglio 11 mappale 963 subalterno sub 3-6, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 282 mq, composto da vani mq 280, posto al piano T, -rendita: € 433,82. è posto al piano interrato. Sviluppa una superficie complessiva di 280
- A.2. **Locale deposito piano sottostrada S1:** fabbricati: intestata a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 foglio 11 mappale 963 subalterno 7, composto da vani 140, posto al piano S1 (sottostrada).. Sviluppa una superficie complessiva di 140 mq
- A.3. **Terreno pertinenza al locale commerciale:** terreni: foglio 11 mappale 963 Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato all'immobile pignorato tiene conto della destinazione d'uso, dello stato di conservazione, delle caratteristiche costruttive e delle attuali quotazioni di mercato.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Il valore dell'immobile interessato si quantizza con l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anormali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, ed aspetto economico del bene di cui si deve trovare il più probabile valore si identifica, dunque, nella determinazione del suo valore venale. I criteri (procedimenti) di stima che più si adottano in estimo, sono sostanzialmente due:

- 1) La stima sintetica o comparativa;
- 2) La stima analitica.

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nel determinare la presente valutazione, la scrivente C.T.U. ha ritenuto congruo adottare il metodo del confronto di mercato. Tale metodo è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzo noto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo di confronto si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo di stima scelto è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile da valutare e un insieme di immobili similari.

PROCEDIMENTO DI STIMA VALUTAZIONE SINTETICA PER CONFRONTO

Metodo della comparazione

Come da prassi estimativa, elemento di riferimento e riscontro permane la ricerca delle offerte di vendita nell'area cosiddetta *omogenea*, che nel caso di scarsità di dati rinvenuti, potrà estendersi anche alle aree elementari simili, affinché si possa effettivamente assimilare la realtà esaminata con il potenziale "prezzo" da attribuire in una libera contrattazione. Per tali motivi, al fine di individuare il parametro di stima, si è fatto riferimento ad immobili posti sul mercato in zona per analoga tipologia e medesima destinazione d'uso, applicando "coefficienti di equivalenza", in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene preso a confronto con quello oggetto di valutazione.

Dal momento che scopo della presente stima è quello di fornire un valore di mercato ad un immobile oggetto di un giudizio che potrebbe anche portare alla vendita all'incanto del bene stesso, lo scrivente farà riferimento alla media dei valori praticati nella zona per immobili similari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Irene Fragapani
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

1) Stima del locale commerciale

Alla luce di quanto sopra esposto, dalle comparazioni è risultato che le valutazioni attribuiti agli immobili simili a quello in esame variano da **746,00 a 2.833,00 Euro al mq** in funzione della qualità delle rifiniture, dell'ubicazione e dell'esposizione. Tenuto conto dell'attuale periodo di forte contrazione dei volumi di vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori produttivi e commerciali, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e il pregio delle rifiniture interne dell'immobile rapportati con i valori unitari praticati in zona di immobili simili, si è ritenuto congruo adottare il valore pari a **€ 1.760,00 al metro quadrato**, per cui il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, considerato libero, risulta:

$$V = \text{€/mq. } 1.760,00 \times \text{mq. } 313 = \text{€ } 550.880,00$$

Stima degli Accessori:

2) Stima del magazzino- parcheggio interno foglio 11 p.lla 963 sub 3-6

Alla luce di quanto sopra esposto, dalle comparazioni è risultato che le valutazioni attribuiti agli immobili simili a quello in esame variano da **300,00 a 700,00 Euro al mq** in funzione dell'ubicazione e dell'esposizione si è ritenuto congruo adottare il minimo dei valori promossi del mercato pari a **€ 300,00 al metro quadrato**, per cui il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, considerato libero, risulta:

$$V = \text{€/mq. } 300,00 \times \text{mq. } 280 = \text{€ } 84.000,00$$

Stima del magazzino € 84.000,00

3) Stima del locale deposito foglio 11 p.lla 963 sub 7

Il locale deposito, è un accessorio del locale commerciale, alla luce di quanto sopra esposto il valore da attribuire rapportato ad immobili simili è pari a €/mq 580,00.

$$V = \text{€/mq. } 580,00 \times \text{mq. } 140,00 = \text{€ } 81.200,00$$

Stima del deposito € 81.200,00

4) Stima area di pertinenza

Terreno di pertinenza mq 850,00 x €/mq 200 = € 170.000,00

TOTALE : Locale Commerciale + magazzino + locale deposito + terreno di pertinenza =

$$\text{€ } 550.880,00 + \text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 81.200,00 + \text{€ } 170.000,00 = \text{€ } 886.080,00$$

8.2. **Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. **Valutazione corpi**

A. Locale Commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	313.00	€ 1.760,00	€ 550.880,00
- Valore corpo:			€ 550.880,00
- Valore accessori:			€ 335.200,00

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Irene Fragapani
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Credito Fondiario S.p.A. contro

- Valore complessivo intero:	€ 886.080,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 886.080,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medi ponderale	Valore diritto e quota
locale - bar-ristorante con annesso magazzino, locale deposito e terreno di pertinenza	313	€ 886.080,00	€ 886.080,00

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:

€ 132.912,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 753.168,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/11/2021
Codice documento: E002-21-000031-001