

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ROMA**  
contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Canicatti

N. Gen. Rep. **000162/11**

**Giudice Dr. Domenica Maria Spanò**

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto n°002**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MNCNGL65S16B6020- P.Iva 01743510842*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*  
*email: angelo.monachello@virgilio.it*

**Beni in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto  
Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto.

Composto da un unico vano in parte soppalcato. Il magazzino fruisce di luce diretta. **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 94,09**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni. foglio 56 mappale 1676 subalterno 9, categoria C/2, classe 1, composto da vani 105 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 357,91, zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con la via F. De Santis, a Sud con la via Giuliano Boris, ad est con la particella 1676 sub 8 ed ad Ovest con la part.lla 2642.

Note: **(allegato n°50)**

classamento e rendita proposti (D.M.701/94)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare percorso e foto A, B)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "B3" (aree urbane da completare) dell'abitato del Comune di Canicattì. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. A circa 2 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 123. Nelle immediate vicinanze troviamo negozi al dettaglio, supermercati, Istituti scolastici, officine. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è un magazzino posto a piano terra, interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare (sub 9) prospetta su due vie, nella periferia nord della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato intorno agli anni '80. Il fabbricato è composto da quattro elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Boris Giuliano. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e non è dotato di ascensore, il vano scala a doppia rampa è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), teatro (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico Borgalino.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (2km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene il magazzino alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava fruito dalla famiglia dell'esecutato.

**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*

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Geom. Angelo Monachello

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 Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. SER.RISC. TRIB. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 00833920150, contro [REDACTED]**

[REDACTED], a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. in data 04/12/2003 ai nn. 1211/2003 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/12/2003 ai nn. 24390/2777

importo ipoteca: €. 102.261,68

importo capitale: €. 51.130,84

**(vedi allegato di cancelleria)**

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. SER.RISC. TRIB. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829, contro [REDACTED]**

[REDACTED], a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. in data 16/12/2005 ai nn. 10226/2005 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/01/2006 ai nn. 1294/273

importo ipoteca: €. 4.185,40

importo capitale: €. 2.092,70

**(vedi allegato di cancelleria)**

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: -QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro al foglio n°142 part.IIa 194.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829, contro [REDACTED]**

[REDACTED], a firma di SE.RI.T. Sicilia S.P.A. in data 29/05/2006 ai nn. 34029/2006 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/11/2006 ai nn. 28558/6886

importo ipoteca: €. 101.728,70

importo capitale: €. 50.864,35

**(vedi allegato di cancelleria)**

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829**, contro [REDACTED], a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. in data 14/12/2006 ai nn. 98826/2006 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 21/04/2007 ai nn. 10673/2612

importo ipoteca: €.5.272,84

importo capitale: €.2.636,42

**(vedi allegato di cancelleria)**

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: -QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro al foglio n°142 part.IIa 194.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 00833920150**, contro [REDACTED], a firma di SE.RI.T. Sicilia S.P.A. in data 17/12/2007 ai nn. 77834/2007 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/03/2008 ai nn. 5987/1153

importo ipoteca: €. 38.660,46

importo capitale: €. 19.330,23

**(vedi allegato di cancelleria)**

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/08/2010 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE A ROMA C.F. 09339391006**, contro [REDACTED] e [REDACTED], a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Canicatti in data 03/11/2010 ai nn. 24853/3238 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/06/2008 ai nn. 15101/2584

importo ipoteca: €. 45.000,00

importo capitale: €. 33.924,55

**(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 1676 sub 4,5,7,8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6; -QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIa 8,9,11,12,13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma c.f. 09339391006 contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/07/2011 ai nn. 398/2011 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/10/2011 ai nn. 21220/17079 - (vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 1676 sub 4,5,7,8 e 9; quota pari a 1/15-Apartmento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.lla 8,9,11,12,13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

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: Completamento Pratica in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni avente protocollo n°30069 del 14-11-1986 pratica edilizia n3762/86. *(allegato n°13a e 13b) regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria ( L 28/2/85, n.47) A seguito della nota prot. 18829 del 19-04-2012, presentata dallo scrivente all'Ufficio Condono del Comune di Canicattì, l'Ente ha Attestato, in data 29-05-2012, che le somme versate a titolo d'oblazione risultano pagate mentre le somme da versare di oneri concessori, risultano non congrue secondo le indicazioni contenute nella domanda di Condono Edilizio medesima, fatte salve le successive determinazioni in ordine alla verifica dei requisiti non ancora dimostrati, quindi salvo conguagli di oblazioni ed oneri concessori si potrà procedere al rilascio della C.E. in Sanatoria, relativa al fabbricato ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano piano terra , distinto in catasto al foglio 56 particella 1676 sub 9. (allegati n°12 e 17)*

*Spese tecniche, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 2.000,00*

*Oneri totali: € 2.000,00*

*Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano n°2, posto a piano terra , distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 1676 sub 9.*

##### **4.3.2. Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione***

regolarizzati mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°53**)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Magazzino** ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano n° 2, posto a piano terra, *distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 1676 sub 9.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione che presentava il magazzino posto a piano terra di via Boris Giuliano n° 2.*

Per la stesura della Variazione Catastale effettuata a mezzo di "Pratica Docfa", resasi necessaria in quanto il magazzino *risultava presentare una diversa distribuzione degli spazi interni ed una ristrutturazione*. L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 01-06-2012 prot. n. AG0142616 cod. di riscontro 000AG478P, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE per l'unità immobiliare censita al fg. 56 part.lla 1676 sub 9 -cat.C02, c.l.01 (**allegato n°43, 44 e 45**)

**Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano n°2, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 1676 sub 9.**

**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]  
[REDACTED] proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di cessione a firma di Antonino Pecoraro, notaio in Canicattì. in data 24/02/1989 ai nn. 16674 di rep. e n. 6655 di racc. registrato a Canicattì in data 15/03/1989 ai nn. 672, vol. S1t trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/03/1989 ai nn. 5758/5152 (**allegato n°8**)

Riferito limitatamente a: Terreno edificabile censito al catasto terreni del comune di Canicattì via Boris Giuliano al foglio n°56 part.lla 1676 (ex471/e)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 3762/86 avente Mod. 47/85 "R" e "D" avente prot. n°30069** per lavori di costruzione di un piano terra di un fabbricato sito in via Boris Giuliano a Canicattì costruito totalmente abusivo. intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria ( L28/2/85 n°47) presentata in data 14/11/1986- n. prot. 30069 avente pratica 3762/86 l'agibilità non è ancora stata rilasciata L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 19-04-2012 prot. n°18829, rilasciava le copie della Domanda relativa alla definizione degli Illeciti Edilizi, in loro possesso ed un certificato attestante la procedibilità della sopra citata pratica.  
**(allegato n°12, 13a, 13b, 14, 15, 16 e 17)**

**Riferito limitatamente a: magazzini ubicati a Canicattì in via Boris Giuliano, identificati in Catasto al fg. 56 part.lla 1676 sub 8 e 9**

**Descrizione magazzino di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto.

Composto da un unico vano in parte soppalcato. Il magazzino fruisce di luce diretta. **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 94,09** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni. foglio 56 mappale 1676 subalterno 9, categoria C/2, classe 1, composto da vani 105 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 357,91, zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con la via F. De Santis, a Sud con la via G. Boris, ad est con la particella 1676 sub 8 ed ad Ovest con la part.lla 2642.

Note: **(allegato n°50)**

classamento e rendita proposti (D.M.701/94)

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,20 ml.

**(vedi allegati catastali n°36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato n°46, 47, 48, 49, 50, 51, 52)**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006 l'immobile è identificato nella zona "B3"- Area di Completamento Edilizio. (allegato n°10 e 11 )

Norme tecniche ed indici: *Zone B3 - Aree urbane da completare*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m. e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq.

Nelle zone B3 localizzate a monte del prolungamento della via Vittorio Emanuele, indicate con apposito segno grafico negli elaborati n. 12 B e 13 A, l'attività edificatoria resta subordinata alla definitiva delimitazione delle aree a rischio di esondazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale netta	97,81	1,00	97,81
	Sup. reale lorda	94,09	1,00	94,09
	Volume reale	413,99	1,00	413,99
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>94,09</b>		<b>94,09</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>97,81</b>		<b>97,81</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>413,99</b>		<b>413,99</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Geom. Angelo Monachello

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di scaglie di marmo, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: La Tecno Casa

Assitur Immobiliare, di via IV novembre

, **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

**8.3. Valutazione corpi**

**A. magazzino**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del magazzino dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B3 dell'abitato del Comune di Canicatti), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- **Valore corpo:**

**€ 70.000,00**

- Valore accessori:

**€ 0,00**

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Geom. Angelo Monachello

- Valore complessivo intero: € 70.000,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 70.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°53) Per quando riguarda il magazzino in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 750,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	94,09	€ 750,00	€ 70.567,50
- Valore corpo:			€ 70.567,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 70.567,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.567,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	94,09	€ 70.283,75	€ 70.283,75

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.542,56  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00  
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: l'immobile risulta comodamente vendibile nella sua interezza.

**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: € 59.741,19  
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: € 57.741,19

Relazione lotto 002 creata in data 30/06/2012  
Codice documento: E002-11-000162-002

il perito  
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Geom. Angelo Monachello