

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per Azioni
contro
XXXXXXXX

Sede legale: Agrigento Sede
operativa: Favara

N. Gen. Rep. **000011/22**

Giudice Dr. De Nes Matteo
Custode Giudiziario Dott.ssa Rita Pitruzzella

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre iscritto
all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267 iscritto all'Albo del
Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56A08B520M- P.Iva 02407450846*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125 telefono: 0922-
879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Favara (Agrigento) in via Alcide De Gasperi n.52.

Composto da un soggiorno che dà l'accesso all'appartamento, una cucina, una stanza da pranzo, due camere da letto, un disimpegno con Wc. **(foto dalla n°1 alla n°7).**

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **113,42**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXX, nata a XXXXX il XXXXX c.f.

XXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1000/1000 ciascuno.

Foglio **45** mappale **2815** subalterno **4**, categoria A/4, classe 5, superficie catastale totale 0 mq., totale escluse aree scoperte 0 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano secondo, - rendita: €. 102,26, - registrata all'UTE con la scheda zona censuaria 1

Coerenze: l'appartamento confina a nord con via Torino, a sud con via Napoli, ad est con altra ditta ed ad ovest con via Alcide De Gasperi

Note: **(allegato n°4)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "B1", del Vigente Strumento Urbanistico di Favara. L'immobile prospetta su via Alcide De Gasperi ubicata nella periferia sud della cittadina, ad un centinaio di metri dallo svincolo in direzione Agrigento, le zone limitrofe si presentano ricche di attività commerciali di vario genere. La via ove è ubicato il fabbricato presenta le caratteristiche di quelle in centro città con palazzi composti da più piani. La zona è fittamente edificata, nelle vicinanze troviamo, una Chiesa, una Scuola, edifici residenziali, laboratori di vario genere, attività commerciali, punti di rifornimento, supermercati, ecc.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura, di tipo commerciale/residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Il bene in perizia, è un appartamento, posto a piano secondo. L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni "60, libero da tre lati. L'intero fabbricato, si presenta in discrete condizioni manutentive.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), campo da calcio (insufficiente), municipio (sufficiente), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Favara, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: il castello Chiaramontano.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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**

Giudice Dr. De Nes Matteo
Curatore/Custode: Dott.ssa Rita Pitruzzella
Perito: Arch. Giovanni Intorre



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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA, con sede in via Vittorio Emanuele n.10 a Licata, c.f. 00089160840 contro XXXXX, nata a XXXX il XXXXX c.f. XXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 19/01/2022 ai nn. 111/2021 di rep.; trascritto ad Agenzia del Territorio di Agrigento in data 27/01/2022 ai nn. 1348/1121 **(Allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata a Favara, in via Alcide De Gasperi n.52, individuato al N.C.E.U. al fg. 45 part.lla 2815 sub 4, posta al piano secondo.

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: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.*** **(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°8)**

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata a Favara, in via Alcide De Gasperi n.52, individuato al N.C.E.U. al fg. 45 part.lla 2815 sub 4, posta al piano secondo.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancato abbinamento della Planimetria Catastale alla unità immobiliare che rappresenta***

Regolarizzabili mediante Presentazione dell'"Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio- Servizi Catastali.

Relativamente la stesura della Perizia di Stima per la verifica delle regolarizzazioni Catastali dell'immobile posto a piano secondo si è reso necessario procedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, visto il caso presentatosi di planimetria non rilasciabile/planimetria non abbinata, situazione che si verifica quando la planimetria catastale è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate ma non risulta associata alla giusta unità immobiliare che rappresenta, pertanto si è chiesto all'Ente che quest'ultima venga rasterizzata nuovamente per essere visibile e rilasciata agli utenti. **(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°8 e nota dell'ufficio del Catasto allegato n°5)**

E' stata presentata dal C.T.U. "Istanza di abbinamento della planimetria catastale all'unità immobiliare fg.45 part.lla 2815 sub 4" con pec in data 28-02-2023, prot.llo 25306.**(allegato n°5)**

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata a Favara, in via Alcide De Gasperi n.52, individuato al N.C.E.U. al fg. 45 part.lla 2815 sub 4, posta al piano secondo.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancanza di Planimetria agli atti del Catasto.***

Regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Docfa per Planimetria Mancante" presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°8)**

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile per civile abitazione, ubicato a Favara in via A. De

Gasperi n. 52, posto a piano secondo, *distinto in Catasto al fg. 45 part. 2815 sub 4*. Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero nella *Variazione Catastale per la Mancanza dell'Elaborato Planimetrico* da effettuarsi con "Pratica Docfa in Variazione" (**vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°8**)

Presentazione Pratica Docfa ed oneri catastali: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata a Favara, in via Alcide De Gasperi n.52, individuato al N.C.E.U. al fg. 45 part.lla 2815 sub 4, posta al piano secondo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
pur trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXX, nata a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXX, per l'intera piena proprietà.

Proprietaria dal 16/04/2013 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di XXXXX in data 16/04/2013, registrato ad Agrigento in data 02/04/2014 ai nn. 603, volume 9990/14, trascritto all'Ufficio del Registro di Agrigento in data 22/12/2014 ai nn. 23270/17326 (**vedi allegato di cancelleria**), in morte di XXXXX, nata a XXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXX.

Dalla visura per immobile si evince che trattasi di testamento pubblico ricevuto dal notaio Giudice Margherita da Favara, passato agli atti tra vivi con rep. n. 20353. Il Testamento ad oggi non è mai stato trascritto.

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata a Favara, in via Alcide De Gasperi n.52, individuato al N.C.E.U. al fg. 45 part.lla 2815 sub 4, posta al piano secondo.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX.

Proprietaria da data antecedente il ventennio al 09/02/1998 in forza di atto di vendita a firma di XXXXXXX, notaio in Favara in data 06/04/1963 ai nn. 22222 di rep. registrato ad Agrigento in data 06/04/1963 ai nn. 5524, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/04/1963 ai nn. 7789/7312 (**vedi allegato n°2**)

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata a Favara, in via Alcide De Gasperi n.52, individuato al N.C.E.U. al fg. 45 part.lla 2815 sub 4, posta al piano secondo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 971/61 per lavori di costruzione di due vani a secondo piano nel fabbricato adibito a civile abitazione, ubicato in via Alcide De Gasperi a Favara.

Intestata a XXXXX, nato a XXXX il XXXXX ed ivi residente in via De Gasperi. Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di costruzione, presentata in data 15/12/1961- n. prot. n.11374, rilasciata in data 15/12/1961- n. prot. avente Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di Costruzione n. 971.

l'Agibilità è stata rilasciata in data 31/01/1968- n. prot. avente Verbalì d'ispezione del 25-01-1963 e in data 26-1-1968 (**allegato n°11, 12, 15, 16 e 17**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 22 novembre 2022 prot. 48837, all'Ufficio Tecnico del Comune di Favara, copie dell'eventuale C.E. per l'immobile pignorato, il Responsabile dell'UTC ha rilasciato con pec del 30-11-2022 prot.llo n. 50259 tutta la documentazione riscontrata presso l'archivio Comunale.

Giudice Dr. De Nes Matteo
Curatore/Custode: Dott.ssa Rita Pitruzzella
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata a Favara, in via Alcide De Gasperi n.52, individuato al N.C.E.U. al fg. 45 part.IIIa 2815 sub 4, posta al piano secondo.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Favara (Agrigento) in via Alcide De Gasperi n.52.

Composto da un soggiorno che dà l'accesso all'appartamento, una cucina, una stanza da pranzo, due camere da letto, un disimpegno con Wc. **(foto dalla n°1 alla n°7).**

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **113,42**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX c.f. XXXXXXXX proprietaria per la quota di 1000/1000 ciascuno.

Foglio **45** mappale **2815** subalterno **4**, categoria A/4, classe 5, superficie catastale totale 0 mq., totale escluse aree scoperte 0 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano secondo, - rendita: €. 102,26, - registrata all'UTE con la scheda zona censuaria 1

Coerenze: l'appartamento confina a nord con via Torino, a sud con via Napoli, ad est con altra ditta ed ad ovest con via Alcide De Gasperi

Note: **(allegato n°4)**

L'edificio è stato costruito nel 1963, ristrutturato nel 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n. 52, ha un'altezza interna di circa 2,95 ml..

(allegati n°3, 4, 5)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 4 del 11/01/2019.

L'immobile è identificato nella zona B1 -Tessuti Urbani della città consolidata

Norme tecniche ed indici: La zona B, che costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento, si suddivide nelle sub - zone B1 - B2 - B3.

La sub-zona B1 è costituita dalle espansioni meno recenti del nucleo antico ed è in parte caratterizzata da condizioni di degrado del patrimonio edilizio, secondo le perimetrazioni di cui alle planimetrie in scala 1/2000 e che il presente strumento urbanistico individua quale di forma diversa ai sensi dell' art. 27 della legge 457/78.

La sub-zona B2 è costituita da insediamenti prevalentemente abitativi realizzati in assenza di strumenti urbanistici e di licenze e/o concessioni edilizie.

La sub-zona B3 ha caratteristiche analoghe a quelle della sub-zona B2, ma le costruzioni sono state realizzate su terreni caratterizzati da incipienti e stato di dissesto idrogeologico e con ammasso superficiale dei mediocri e scadenti caratteristiche geo-meccaniche.

Le destinazioni d' uso consentite nella zona B sono analoghe a quelle attuali, con esclusione di attività nocive moleste ed inquinanti.

INDIRIZZI PROGETTUALI NELLA SUB-ZONA B1

Gli interventi consentiti nella sub-zona B1 di norme di attuazione con singole concessioni e nel rispetto delle prescrizioni del seguente art. 35. Tuttavia per iniziativa comunale e/o privata possono essere redatti piani di recupero, estesi a porzioni di tessuto edilizio con eventuali aree libere od anche limitati ad un solo edificio. Tali piani dovranno prevedere il mantenimento del sistema a scacchiera caratterizzante in prevalenza la sub-zona, anche con intervento di demolizione e ricostruzione di singole unità immobiliari nei corpi di fabbrica esistenti, nel sostanziale rispetto delle volumetrie ed altezze esistenti. Per le procedure relativi ai piani di recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata nella sub-zona B1, per le unità minime di intervento, il regime delle convenzioni e l'acquisizione delle unità immobiliari valgono in quanto applicabili le norme dei degli articoli relativi alle zone A. In ogni caso i piani di recupero nella sub-zona B1, devono prevedere un volume totale di progetto non superiore al 5% del volume esistente, altezza massima degli edifici non superiori a ml. 11.00 salvo maggiori altezze di edifici esistenti, per i quali si interviene con ristrutturazione edilizia.

Nella sub-zona B1 ed in assenza dei Piani di Recupero l'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

Giudice Dr. De Nes Matteo
Curatore/Custode: Dott.ssa Rita Pitruzzella
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Manutenzione ordinaria
 Manutenzione straordinaria
 Ristrutturazione edilizia
 Demolizione e ricostruzione
 Nuove costruzioni su aree libere
 Sistemazione di aree per l'attività all'aperto.

Singola concessione:

IF Indice di fabbricabilità futura 1,56 mq/mq o maggiori edificazioni consentite ai sensi della L.R. 26/05/73 n. 21 art.28

N Numero massimo dei piani: piano terra + due piani o piano seminterrato + piano terra + due piani o due piani seminterrati + piano terra + due piani.

Hmax Altezza massima:

10,50 mt. in caso di piano terra + due piani

14,50 in caso di piano seminterrato + piano terra + due piani

17,70 in caso di due PSI + PT + 2P.

Rapporto distanza altezza 1/2.

Allineamenti in prosecuzione di quelli preesistenti o secondo le prescrizioni di piano riportate nelle tavole 1/2000.

Le porzioni di superficie fondiaria che eventualmente resterebbero libere per il rispetto degli allineamenti saranno computate agli effetti della edificabilità.

Le costruzioni esistenti che hanno allineamenti diversi da quelli indicati nel piano, dovranno a questi uniformarsi in caso di demolizione e ricostruzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	113,42	1,00	113,42
	Sup. reale netta	105,24	1,00	105,24
	Volume reale	357,27	1,00	357,27
	Sup. reale lorda	113,42		113,42
	Sup. reale netta	105,24		105,24
	Volume reale	357,27		357,27

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in profili in ferro a doppio T e tavelloni, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio anodizzato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura in blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tonachina, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: scaglie di marmo e piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni:
buone.

<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: stufa elettrica.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°9)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 168,39 kWh/m² *anno**. Trasmesso all'ENEA Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana in data **13 febbraio 2023**, che ha attribuito un codice IDENTIFICATIVO: 20230213-084017-81054 VALIDO FINO AL 13/02/2033.

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 Favara,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-MEDIIMMOBILIARE di Pecoraro Michelangelo;

-Sammarco Michele Agente Immobiliare;

-VERO AFFARE di CUSCHERA geom. Antonino & C.

-Immobiliare Giancani

-**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. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona B1 del Comune di Favara), 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:	€ 64.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 64.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 64.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°8)

Per quanto riguarda l'appartamento 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 **€ 560,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	113,42	€ 560,00	€ 63.515,20
- Valore corpo:			€ 63.515,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo	intero:		€ 63.515,20
- Valore complessivo	diritto e quota:		€ 63.515,20

Riepilogo:			Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ID	Immobile	Superficie lorda		
A	appartamento	113,42	€ 63.757,60	€ 63.757,60

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:

€ 9.563,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

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 bene oggetto della presente esecuzione risulta vendibile in un unico lotto.

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:

€ 54.193,96

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:

€ 53.393,96

Relazione lotto 001 creata in data 28/02/2023
Codice documento: E002-22-000011-001

il perito
Arch. Giovanni Intorre

