

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## **Esecuzione Immobiliare** **Banca Monte dei Paschi di Siena** contro

N. Gen. Rep. **0207/10**

**Giudice Dr. D. M. SPANO'**

data di assunzione dell'incarico: 07/03/12  
data del giuramento: 16/03/12

### **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica*  
*iscritto all'albo della provincia di Agrigento N. 1121*  
*C.F. MRCNGL57H14A089A - P.Iva 02282230842*

*indirizzo: Agrigento Via Esseneto n°88*  
*telefono: 092220071*  
*cellulare: 3287590824*  
*fax: 092220071*  
*email: Ingangelomarchica@libero.it*

**Beni in Porto Empedocle -AG- Via E. Basile  
Lotto 001**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Porto Empedocle -AG- Via E. Basile.

Composto da tre camere da letto, un salone, una cucina pranzo, un ripostiglio, un bagno, una lavanderia e tre balconi su due lati dell'edificio, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **147<sup>1</sup>**

Identificato in catasto: intestata a

foglio 21 mappale 623 subalterno 25, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7, posto al piano primo edificio B - rendita: € 506,13.

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box singolo con annessa cantina sito in comune di Porto Empedocle -AG- Via E. Basile.

Composto da un box per il ricovero della macchina con annessa cantina e angolo doccia, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,4<sup>2</sup>**

Identificato in catasto: intestata a

foglio 21 mappale 623 subalterno 7, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 30, posto al piano terra edificio A - rendita: € 142,54.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): porto (2,00), superstrada (0,500), autobus (0,300).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato dalla famiglia del proprietario

**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: Nessuna*

**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 MONTEPASCHI DI SIENA CONTRO LA**

a firma di notaio F. Cutaia in data 26/06/02 ai nn. 132789, trascritto a Agrigento in data 02/07/02 ai nn. 11942/1091 - Ipoteca gravante su terreno censito in catasto al F 21, P 477-479-484-487, sul quale insistono i fabbricati di cui sono porzioni di immobili oggetto della presente esecuzione per un montante di € 1.983.194,50 e sorte capitale di € 991.697,25. Detta ipoteca risulta annotata dei seguenti atti:

1) erogazione finale a saldo in data 21/02/2005 ai nn° 381/188;

2) frazionamento in quote in data 21/02/2005 ai nn° 381/189

Riferito limitatamente a: F 21, P 623; S 7-21-25

4.2.2. *Pignoramenti:*

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** - a firma di ufficiale giudiziario in data 07/12/10 ai nn. 2103/2010, trascritto a Agrigento presso l'Agenzia del Territorio in data 20/12/10 ai nn. 28378/21865.

Riferito limitatamente a: F 21, P 623; S 7-21-25

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

proprietario dal 12/03/05 ad oggi con atto a firma di notaio F. Cutaia in data 12/03/05 ai nn. 157734 di repertorio e n°21572 di raccolta, registrato a Agrigento in data 05/04/05 ai nn. 176 serie IV, trascritto a Agrigento in data 06/04/05 ai nn. 7613/4983.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 4503** per lavori di costruzione di n° 12 alloggi sociali nel PEEP di Contrada Ciuccafa blocco 25, unità 25/1 e 25/2 intestata a ..... r.l. Concessione Edilizia n° 2709, presentata in data 15/09/99- n. prot. 13690/2748 rilasciata in data 14/02/02

**P.E. n. 4876** per lavori di costruzione di n° 12 alloggi sociali nel PEEP di Contrada Ciuccafa blocco 25, unità 25/1 e 25/2 intestata a ..... Concessione Edilizia n° 3.607 in variante alla C.E. n° 2709 del 14/02/02, presentata in data 29/03/03- n. prot. 11891/3789 rilasciata in data 14/01/04

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Porto Empedocle -AG- Via E. Basile.

Composto da tre camere da letto, un salone, una cucina pranzo, un ripostiglio, un bagno, una lavanderia e tre balconi su due lati dell'edificio, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **147<sup>3</sup>**

Identificato in catasto: intestata a ..... foglio 21 mappale 623 subalterno 25, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7, posto al piano primo edificio B - rendita: € 506,13.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

Costituito da 3 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 276 cm.,

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Salone	21,4	1	21,4	Nord	Buone
Cucina Pranzo	20,5	0,9	18,45	Sud	Buone
Camera Letto 1	17,85	1	17,85	Nord	Buone
Camera Letto 2	11,74	1	11,74	Sud	Buone
Camera Letto 3	12,9	0	0	Sud	Buone
Bagno	7,34	0,85	6,239	Nord	Buone
Lavanderia	1,68	0,75	1,26	Interno	Buone
Ripostiglio	2,5	0,75	1,875	Interno	Buone
Balcone 1	6,7	0,3	2,01	Nord	Buone
Balcone 2	2,7	0,3	0,81	Nord	Buone
Balcone 3	11	0,3	3,3	Sud	Buone
Ingresso Corridoio	13,26	0,75	9,945	Interno	Buone
	<b>129,57</b>		<b>94,879</b>		

<sup>3</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta battente, materiale: vetro/alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattone di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone di ceramica, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di elementi di forati.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: sufficienti.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: a bombola, alimentazione: GPL
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: vetro/alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: non allacciato alla rete, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia.

### Descrizione **box singolo con annessa cantina** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Porto Empedocle -AG- Via E. Basile.

Composto da un box per il ricovero della macchina con annessa cantina e angolo doccia, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,4<sup>4</sup>**

Identificato in catasto: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 21 mappale 623 subalterno 7, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 30, posto al piano terra edificio A - rendita: € 142,54.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

Costituito da 3 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 metri.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Box	<b>25,3</b>	0,6	<b>15,18</b>	Nord	Sufficienti
Cantina	<b>3,26</b>	0,6	<b>1,956</b>	Interno	Sufficienti
	<b>28,56</b>		<b>17,136</b>		

<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### DESCRIZIONE DELLO STABILE

L'edificio realizzato in località Ciuccafa, in un rione periferico e distante dal centro urbano, è sito nella parte nord ovest della città. E' un quartiere che conserva caratteristiche di sola residenzialità privo di servizi connessi al vivere sociale, quali negozi di vario genere, supermercati e luoghi pubblici ad eccezione di una chiesa e di qualche piccolo esercizio commerciale. L'edificio con pianta rettangolare è un modesto fabbricato che si sviluppa fuori terra per tre elevazioni, si trova sia in buone condizioni statiche sia in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Alla data odierna l'edificio è completo e rifinito in ogni sua parte e tutti i piani sono serviti di ascensore, la struttura portante è stata realizzata con il sistema " intelaiato " in calcestruzzo armato, la copertura è a falde e i solai sono in laterocemento.

#### DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento è posto al primo piano a destra salendo le scale, le stanze sono rifinite in maniera modesta in ogni loro parte, i pavimenti come i battiscopa sono tutti di ceramica, l'intonaco interno è del tipo civile e le pareti sono rivestite con pittura damascata, le pareti del bagno e del cucinino sono rivestite con piastrelle di ceramica, i muri divisorii interni sono di laterizio forato. Le porte interne sono di legno tamburato, gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato. Gli impianti idrico e fognario sono collegati rispettivamente alla cisterna condominiale e alla rete comunale di smaltimento dell'acqua, gli impianti telefonico idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia. Tutti gli ambienti ad eccezione dell'ingresso, del ripostiglio, della lavanderia e del corridoio sono provvisti di veduta all'esterno. L'altezza utile interna dell'appartamento è di metri 2,76.

#### DESCRIZIONE DEL BOX

Il Garage a pianta rettangolare è posto al piano terreno con accesso da una stradella parallela alla via E. Basile senza numero civico, il pavimento e le pareti posseggono le stesse caratteristiche costruttive del locale deposito. Annessa al box è posta una cantina fornita di doccia e lavabo, si accede al locale tramite una saracinesca di lamiera.

#### METODI PER LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si adotta il metodo sintetico, che utilizza come parametro di riferimento la superficie lorda commerciale la quale sarà assunta come valore venale dell'immobile.

#### DESCRIZIONE DEL METODO ADOTTATO

Tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre, da ciò, si determina il valore di vendita a metro quadrato che moltiplicato per la superficie lorda commerciale del locale, si ottiene il valore venale dell'immobile.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto che si fa riferimento ad una indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore e che nella zona il prezzo di vendita di locali con caratteristiche simili viene fissato in media in € 1.200 (milleduecento) al metroquadrato per l'abitazione ed € 500 (cinquecento) per il box.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Porto Empedocle ed operatori del settore.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. appartamento</b>	147	€ 134.771,00	<b>€ 134.771,00</b>

Giudice Dr. D. M. SPANO'  
Curatore/Custode:  
Perito: Ing. Angelo Marchica

<b>B. box singolo con annessa cantina</b>	31,4	€ 9.988,00	<b>€ 9.988,00</b>
<i>Totali:</i>		€ 144.759,00	<b>€ 144.759,00</b>

#### 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:	<b>€ 21.714,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 123.045,00</b>
--	---------------------

### Beni in Porto Empedocle -AG- Via E. Basile Lotto 002

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena Proprietà per la quota di 167/1000 relativamente a locale deposito sito in comune di Porto Empedocle -AG- Via E. Basile.  
Composto da un monolocale in comproprietà posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,5<sup>5</sup>  
Identificato in catasto: intestata a

foglio 21 mappale 623 subalterno 21, categoria C/2, classe 5, della superficie catastale di mq 16, posto al piano piano terra edificio B.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: aree industriali.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.  
Principali collegamenti pubblici (Km): Porto (2,00), superstrada (0,500), autobus (0,300).  
Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente).

#### 3. STATO DI POSSESSO:

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**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:

<sup>5</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA MONTEPASCHI DI SIENA CONTRO LA SOCIETÀ**

a firma di notaio F. Cutaia in data 26/06/02 ai nn. 132789 trascritto a Agrigento in data 02/07/02 ai nn. 11942/1091 - poteca gravante su terreno censito in catasto al F 21, P 477-479-484-487, sul quale insistono i fabbricati di cui sono porzioni di immobili oggetto della presente esecuzione per un montante di € 1.983.194,50 e sorte capitale di € 991.697,25. Detta ipoteca risulta annotata dei seguenti atti:

- 1) erogazione finale a saldo in data 21/02/2005 ai nn° 381/188;
- 2) frazionamento in quote in data 21/02/2005 ai nn° 3818/189

Riferito limitatamente a: F 21, P 623; S 7-21-25

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** - a firma di ufficiale giudiziario in data 07/12/10 ai nn. 2103/2010, trascritto a Agrigento presso l'Agenzia del Territorio in data 20/12/10 ai nn. 28378/21865.

Riferito limitatamente a: F 21, P 623; S 7-21-25

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

proprietario dal 12/03/05 ad oggi con atto a firma di notaio F. Cutaia in data 12/03/05 ai nn. 157734 di repertorio e n°21572 di raccolta, registrato a Agrigento in data 05/04/05 ai nn. 176 serie IV, trascritto a Agrigento in data 06/04/05 ai nn. 7613/4983.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 4503** per lavori di costruzione di n° 12 alloggi sociali nel PEEP di Contrda Ciuccafa blocco 25, unità 25/1 e 25/2 intestata a Concessione Edilizia n° 2709, presentata in data 15/09/99- n. prot. 13690/2748 rilasciata in data 14/02/02

**P.E. n. 4876** per lavori di costruzione di n° 12 alloggi sociali nel PEEP di Contrda Ciuccafa blocco 25, unità 25/1 e 25/2 intestata a . Concessione Edilizia n° 3.607 in variante alla C.E. n° 2709 del 14/02/02, presentata in data 29/03/03- n. prot. 11891/3789 rilasciata in data 14/01/04

Descrizione **locale deposito** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 167/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Porto Empedocle -AG-, Via E. Basile.

Composto da un monolocale in comproprietà posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,5<sup>6</sup>**

Identificato in catasto: intestata a

, foglio 21 mappale 623 subalterno 21, categoria C/2, classe 5, della superficie catastale di mq 16, posto al piano piano terra edificio B.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

Costituito da 3 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,78 metri.

<sup>6</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Locale Deposito	15,15	0,6	9,09	Nord	Sufficienti
Spazio esterno condominiale	0	0	0		
	15,15		9,09		

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: conglomerato bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: mattoni di marmette, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### **DESCRIZIONE DELLO STABILE**

L'edificio realizzato in località Ciuccafa, in un rione periferico e distante dal centro urbano è sito nella parte nord ovest della città. E' un quartiere che conserva caratteristiche di sola residenzialità privo di servizi connessi al vivere sociale, quali negozi di vario genere, supermercati e luoghi pubblici ad eccezione di una chiesa e di qualche piccolo esercizio commerciale. L'edificio con pianta rettangolare è un modesto fabbricato che si sviluppa fuori terra per tre elevazioni, si trova sia in buone condizioni statiche sia in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Alla data odierna l'edificio è completo e rifinito in ogni sua parte e tutti i piani sono serviti di ascensore, la struttura portante è stata realizzata con il sistema " intelaiato " in calcestruzzo armato, la copertura è a falde e i solai sono in laterocemento.

#### **DESCRIZIONE DEL LOCALE DEPOSITO.**

Il locale a pianta rettangolare è ubicato al piano terra con accesso da una stradella parallela alla via E. Basile senza numero civico.

Tutto il vano è rifinito in maniera modesta in ogni sua parte, le pareti ed il soffitto sono intonacati con gesso per interni, il pavimento è posto in opera con mattoni di cemento (marmette) e la porta di ingresso è di ferro.

#### **METODI PER LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si adotta il metodo sintetico, che utilizza come parametro di riferimento la superficie lorda commerciale la quale sarà assunta come valore venale dell'immobile.

#### **DESCRIZIONE DEL METODO ADOTTATO**

Tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre, da ciò, si determina il valore di vendita a metro quadrato che moltiplicato per la superficie lorda commerciale del locale, si ottiene il valore venale dell'immobile.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto che si fa riferimento ad una indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore e che nella zona il prezzo di vendita di locali con caratteristiche simili viene fissato in media in € 500 (cinquecento) per metro quadrato.



**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Porto Empedocle ed operatori del settore

**8.3. Valutazioni delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superf.</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
<b>C. locale deposito</b>	17,5	€ 5.720,00	<b>€ 955,00</b>

**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:

**€ 143,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

**€ 812,00**

il perito  
Ing. Angelo Marchica