

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**

**BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA**

Contro

**[REDACTED]**

N. Gen. Rep. **82/2021**

Giudice Dr. **Pipitone Vitalba Marina**

**LOTTO n° 1**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: Arch. Calogero Vella**  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1610*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 966*  
*C.F. VLLCGR83ED6A089E- P.Iva 02708450842*  
**con studio in Grotte (Agrigento) via Villa Fiorita n 2**  
*cellulare: 3281499414 email: arckalos@archiworldpec.it*



## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Calogero Vella nominato C.T.U. in data 30/12/2021 e prestava giuramento in data 31/01/2022 nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA contro [REDACTED]

In data 09/02/2022 lo scrivente C.T.U. ha dato l'inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo nel cespite censiti al N.C.E.U. del comune di Porto Empedocle al foglio 35 particella 569 sub 8 categoria A/3 piano terzo.

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) e dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. comproprietari del bene pignorato. Il bene non è in comproprietà con altri.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alla documentazione che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

### Beni in Casteltermini (Agrigento) via On. Giglia n° 2 Lotto 1

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Appartamento residenziale sito in Casteltermini (Agrigento) via On. Giglia n° 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 35 mappale 569 sub 8 piano terzo.

Il cespite si trova a est della città di Casteltermini ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al terzo piano di un condominio provvisto di ascensore.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con il sub 7 e a est, nord e ovest con area condominiale.

Posto al piano terzo ed è composto da cucina/pranzo, corridoio, soggiorno, tre stanze da letto, due wc e due ripostigli, oltre a tre balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 138,54 con un'altezza utile di ml 2,90.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati comune di Porto Empedocle									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita

35	569	8	1		A/3	4	7 vani	Totale: 127 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 124 m <sup>2</sup>	Euro 325,37
----	-----	---	---	--	-----	---	--------	--	----------------

Indirizzo: via Siracusa n.12 piano: nono

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE:

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da cinque livelli fuori terra con cinque unità immobiliari destinati ad abitazione per ogni piano. L'accesso, esclusivamente pedonale, al condominio si ha al corpo scala con ascensore da via O. Giglia n 2. La copertura del condominio è piana a terrazzo.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.  
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



## STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare è occupato dalla sig.ra [REDACTED]

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 14.08.2013 ai mi. 15205/794 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 09.08.2013 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Licata, repertorio no 105595/18457, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo, società cooperativa per azioni con sede in Licata (AG) codice fiscale 00089160840, (domicilio ipotecario eletto in Licata Corso Vittorio Emanuele n.10) e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) ed un capitale di euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) che grava su immobile censito in Casteltermini foglio 35 particella 569 sub 8 per la piena proprietà.

#### 3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 14.07.2021 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1460/2021, trascritto il 21.07.2021 ai nn. 12785/10941, a favore di BANCA POPOLARE S.ANGELO SCPA con Sede in LICATA (AG) codice fiscale 00089160840 e contro [REDACTED]

che grava su immobile censito in Casteltermini foglio 35 particella 569 sub 8 per la piena proprietà in regime di comunione dei beni

3.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna*

3.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 3.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Non sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casteltermini per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente agli atti una concessione edilizia n° 59 del 20/12/1982 rilasciata a Società cooperativa edilizia per la costruzione di un edificio con n° 20 alloggi da assegnare in proprietà ai soci. Analizzando la documentazione presente agli atti presso l'U.T.C. di Casteltermini e confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 09/02/2022, con la planimetria presente all'interno del fascicolo del Comune, non si sono riscontrate difformità:

**Sanzioni amministrative pari a: € 0,00**

**Presunti spese tecniche pari a: € 0,00**

#### 3.3.2 Conformità catastale:

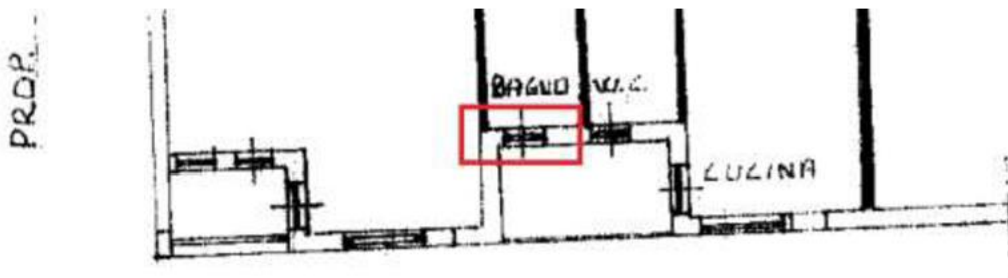
Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, aveva evidenziato la conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo in data 09/02/2022, con la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 08/10/1986.

Si riporta, ciononostante, che nella planimetria castale presente negli archivi dell'Agenzia del territorio di Agrigento, è erroneamente riportata la presenza di una portafinestra nel locale bagno, ma in realtà trattasi di una finestra;

Uno dei quesiti del G.I. posto, al CTU, è quello di eseguire le variazioni di aggiornamento dei dati catastali che fossero necessarie in caso di difformità della planimetria catastale dell'immobile oggetto di Esecuzione forzata, e le operazioni di regolarizzazione catastali portate a termine dal sottoscritto CTU consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni (con procedura Docfa).

Tuttavia, vista la circolare dell'Agenzia del Territorio n° 2/2010 prot. 36607 "Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010 n° 78 art. 19 comma 14, prime indicazioni", visto la lettera "e" della succitata circolare si ritiene che tale variazione non ha rilevanza catastale, quindi viene meno l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione (DOCFA).

**I presunti Costi: € 0,00**



Errata rappresentazione Planimetria catastale in 08/10/1986

### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 0,00

### 4. STORIA DEL BENE:

#### 4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 09/08/2013 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] in data 09/08/2013, Repertorio n. 105.593 trascritto ad Agrigento in data 14/09/2013 ai nn. 15204/12507.

#### 4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 25/05/1995 al 09/08/2013			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Note: Atto di compravendita in data 26/05/1995, Repertorio n. 54892 registrato ad Agrigento in data 12/06/1995. Notaio [REDACTED] sede Aragona (AG)

Proprietario da impianto meccanografico al 25/05/1995			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Cooperativa edilizia [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Note: Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 4.3 Storia catastale:

Dal 01/01/1992 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
35	569	8	1	A/3	43	7 vani	Totale: 127 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 124 m <sup>2</sup>	€ 325,37	Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

Indirizzo: via di Vittorio; da denominarsi piano: terzo

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 08/10/1986 al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
35	569	8	1	A/3	4	7 vani		L 630000	Classamento del 08/10/1986 in atti dal 17/03/19970(n. 135.1/1986) Notifica in corso con protocollo n. 2542 del 02/04/1997

Indirizzo: via Circonvallazione; da rinominarsi piano: terzo

Da impianto meccanografico al 08/10/1986									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
35	569	8						L 630000	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: via Circonvallazione; da rinominarsi piano: terzo

#### 5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casteltermeni per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

5.1 concessione edilizia n. 59 del 20/12/1982 rilasciata a Società cooperativa edilizia [REDACTED] per la costruzione di un edificio con n° 20 alloggi da assegnare in proprietà ai soci.

5.2 Non riscontrato

#### 6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe "C" di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EP<sub>gl,nrem</sub> = 65.0210 kWh/m<sup>2</sup> anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 09/07/2022 con l'attribuzione del codice ID: 20220709-084012-13010.

#### 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 35 particella 569 sub 8, ricade in zona Villa Maria, compresa nel Piano di zona PEEP del comune di Casteltermeni.

#### 8. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito in Casteltermeni (Agrigento) via On. Giglia n° 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 35 mappale 569 sub 8 piano terzo.

Il cespite si trova a est della città di Casteltermini ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto all'ultimo piano di un condominio provvisto di ascensore.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con il sub 7 e a est, nord e ovest con area condominiale.

Posto al piano terzo ed è composto da Cucina/pranzo, corridoio, soggiorno, tre stanze da letto, due wc e due ripodtigli oltre a tre balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 138,54 con un'altezza utile di ml 2,90.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina - pranzo	Sup. netta	13,79	1	13,79
Soggiorno	Sup. netta	22,75	1	22,75
Camera da letto 1	Sup. netta	18,13	1	18,13
Camera da letto 2	Sup. netta	15,18	1	15,18
Camera da letto 3	Sup. netta	11,07	1	11,07
W.C. 1	Sup. netta	5,61	1	5,61
W.C. 2	Sup. netta	4,95	1	4,95
Corridoio	Sup. netta	12,16	1	12,16
Balcone 1	Sup. netta	2,80	0,5	1,40
Balcone 2	Sup. netta	4,64	0,5	2,32
Balcone 3	Sup. netta	3,72	0,5	1,86
	<b>Sup. totale netta</b>	<b>114,80</b>		<b>109,22</b>

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: continua a trave rovescia, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: sufficiente  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficiente.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., presenza di ascensore.  
*Solai:* tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: piana, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Parete esterna:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.  
*Soffitto:* materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con vetro singolo, materiale: metallo, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.  
*Porta di ingresso:* tipologia: anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

*Idrico:* Sotto traccia, per dichiarazione della proprietà

*Elettrico:*

Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

*Citofono*

Tipologia: audio, condizioni: buone





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 420,00.

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Casteltermeni, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: operanti nel Comune di Casteltermeni.



## A. Immobile residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: 420,00 €

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina - pranzo	13,79	420,00 €	5 791,80 €
Soggiorno	22,75	420,00 €	9 555,00 €
Camera da letto 1	18,13	420,00 €	7 614,60 €
Camera da letto 2	15,18	420,00 €	6 375,60 €
Camera da letto 3	11,07	420,00 €	4 649,40 €
W.C.	5,61	420,00 €	2 356,20 €
W.C. 2	4,95	420,00 €	2 079,00 €
Corridoio	12,16	420,00 €	5 107,20 €
Balcone 1	2,80	420,00 €	1 176,00 €
Balcone 2	4,64	420,00 €	1 948,80 €
Balcone 3	3,72	420,00 €	1 562,40 €
	<b>114,80</b>		<b>48 216,00 €</b>
- Valore corpo:			<b>48 216,00 €</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>48 216,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>48 216,00 €</b>

### Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A. Immobile residenziale</b>	138,54	48 216,00 €	<b>48 216,00 €</b>
		48 216,00 €	<b>48 216,00 €</b>

### 8.3 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:

7 232,40 €

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

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

0,00 €

### 8.4 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 dell'aggiudicatario:

**40 983,60 €**

*Il perito*  
 Arch. Calogero Vella





---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**

**BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA**

contro



N. Gen. Rep. **82/2021**

**Giudice Dr. Pipitone Vitalba Marina**

**LOTTO n° 1**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

**Tecnico incaricato: Arch. Calogero Vella**  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1610*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 966*  
*C.F. VLLCGR83E06A089E- P.Iva 02708450842*  
con studio in Grotte (Agrigento) via Villa Fiorita n 2  
cellulare: 3281499414 email: [arckalos@archiworldpec.it](mailto:arckalos@archiworldpec.it)



## PREMESSA

All'udienza del 19/12/2022 la dott.ssa Vitalba Pipitone, Giudice dell'esecuzione, richiedeva integrazione alla parizia di stima relativa il procedimento *BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA* contro [REDACTED] (R.G. n. 82/2021).

Il Giudice disponeva:

- 1) Integrazione con la storia del dominio del bene pignorato e con il titolo vantato dagli esecutati in relazione a detto bene
- 2) Stima del canone di locazione in considerazione dello stato di occupazione del bene.
- 3) Decurtazione del valore di stima in considerazione dello stato di occupazione dell'immobile

Il sottoscritto arch. Calogero Vella, in qualità di CTU incaricato, mi prego integrare la perizia depositata in data 09/07/2022

- In riferimento al quesito (1) relativo il dominio del bene pignorato e il titolo vantato dagli esecutati in relazione a detto bene, Il sottoscritto CTU precisa che l'atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] in data 9 agosto 2013 Repertorio 105593/18455 ha per oggetto il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, mentre nell'atto di compravendita del 25/05/1995 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Aragona, reportorio n° 54892/16730, si precisava che l'immobile in oggetto è stato costruito su terreno pervenuto in diritto di superficie alla società cooperativa [REDACTED]', dante causa di [REDACTED] alla quale infatti risulta pervenuta giusta convenzione per il diritto di superficie stipulata il 13 novembre 1982 con il Comune di Casteltermini, trascritta ad Agrigento il 23 settembre 1983 ai nn. 16680/14573 e atto aggiuntivo trascritto il 28 settembre 1983 ai nn. 16921/14794.

Dall'esame dei registri immobiliari non risultano note di trascrizione aventi ad oggetto la cessione della proprietà per l'area a favore di [REDACTED] o dei loro aventi causa.

Si precisa quindi che, sulla base delle risultanze dei registri immobiliari, il titolo vantato dall'immobile oggetto di esecuzione sia proprietà superficiale e non piena proprietà.

- In riferimento al quesito (2) relativo il canone di locazione, dovuto vista l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, per la determinazione del valore del bene di cui determinare il più probabile valore di concessione immobiliare, il procedimento di stima utilizzato è quello "sintetico-comparativo", mediante il confronto diretto con dati desunti dal mercato. Attualmente, tale procedura, rappresenta il metodo più appropriato e di più ampia applicazione. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi medi relativi a locazioni di unità similari ubicate nel comune di Casteltermini, e tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale che si trova in una fase di estrema contrazione, nonché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, hanno permesso di stabilire un prezzo unitario di locazione pari a € 1,28 al mq.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: 1,28 €

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina - pranzo	13,79	1,28 €	17,65 €
Soggiorno	22,75	1,28 €	29,12 €
Camera da letto 1	18,13	1,28 €	23,21 €
Camera da letto 2	15,18	1,28 €	19,43 €
Camera da letto 3	11,07	1,28 €	14,17 €
W.C.	5,61	1,28 €	7,18 €
W.C. 2	4,95	1,28 €	6,34 €
Corridoio	12,16	1,28 €	15,56 €
Balcone 1	2,80	1,28 €	3,58 €
Balcone 2	4,64	1,28 €	5,94 €
Balcone 3	3,72	1,28 €	4,76 €
	<b>114,80</b>		<b>146,94 €</b>

Pertanto il valore di locazione dell'immobile oggetto di stima risulta essere: € 146,94 mensili.

Canone di concessione annuo complessivo da corrispondere pari a :

€ 146,94 x12 mesi= € 1.763,28

**Il canone complessivo annuo è di € 1.763,28**



- In riferimento al quesito (3) relativo una decurtazione del valore di stima in considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, si applica un valore di riduzione pari al 0,80%. Premesso che il sottoscritto CTU, per la perizia di stima depositata in data 09/07/2022, sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 420,00.

#### A. Immobile residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: 420,00 €

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina - pranzo	13,79	420,00 €	5 791,80 €
Soggiorno	22,75	420,00 €	9 555,00 €
Camera da letto 1	18,13	420,00 €	7 614,60 €
Camera da letto 2	15,18	420,00 €	6 375,60 €
Camera da letto 3	11,07	420,00 €	4 649,40 €
W.C.	5,61	420,00 €	2 356,20 €
W.C. 2	4,95	420,00 €	2 079,00 €
Corridoio	12,16	420,00 €	5 107,20 €
Balcone 1	2,80	420,00 €	1 176,00 €
Balcone 2	4,64	420,00 €	1 948,80 €
Balcone 3	3,72	420,00 €	1 562,40 €
	<b>114,80</b>		<b>48 216,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>48 216,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>48 216,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>48 216,00 €</b>

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A. Immobile residenziale</b>	138,54	48 216,00 €	<b>48 216,00 €</b>
		48 216,00 €	<b>48 216,00 €</b>

#### 8.3 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:

**7 232,40 €**

Riduzione del valore del 0,80% causa la non disponibilità del possesso del bene, per immobile locato

**3 857,28 €**

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**0,00 €**

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

**0,00 €**

#### 8.4 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 dell'aggiudicatario:

**37 126,32 €**

Quanto sopra per l'espletamento dell'incarico richiesto.

*Il perito*  
 Arch. Calogero Vella

