

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Gruppo Intimo Italiano srl**  
contro

N. Gen. Rep. **000089/10**

**Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Calogero Di Maggio*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 887*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. DMGCGR73L31A089V*

*con studio in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Verrazzano n° 55*

*cellulare: 3922337485*

*email: fausto.dimaggio@libero.it*

**Beni in Favara (Agrigento) via Roma n° 121**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di negozio sito in Favara (Agrigento) via Roma n° 121.

Composto da piano terra con i seguenti ambienti: area commerciale, wc;  
piano ammezzato con i seguenti ambienti e affaccio al piano terra: ufficio, disimpegno, wc 1, camerino prove e area commerciale 2;  
piano primo con i seguenti ambienti: area commerciale 3;  
piano secondo con i seguenti ambienti: area commerciale 4;  
piano terzo con terrazza calpestabile;

posto al piano terra, ammezzato, primo, secondo e terrazza calpestabile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **410**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] data [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
mappale 617 - 3560 - 3561 subalterno 5 graffato 1 e 2, categoria C1, classe 3, superficie catastale 181 mq, posto al piano T-1, - rendita: € 4.468,28, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a ovest con via Roma; a sud con via Manzoni (ex via San Calogero)
- fabbricati: intestata a [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
mappale 617 subalterno 3, categoria A5, classe 2, composto da vani 1,5 vani, posto al piano T, - rendita: €27,89, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a sud con via Manzoni (ex via San Calogero);
- fabbricati: intestata a [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
mappale 617 subalterno 1, categoria A6, classe 2, composto da vani 1 vani, posto al piano 1, - rendita: €12,39, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a sud con via Manzoni (ex via San Calogero);
- fabbricati: intestata a [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] C.F.: [redacted]  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
mappale 617 subalterno 4, categoria C6, classe 1, superficie catastale 17 mq, posto al piano T, - rendita: €43,02, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a sud con via Manzoni (ex via San Calogero);

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto della relazione, è stato costruito antecedente al 1967 e ristrutturato intorno agli anni 1990 con opere di ristrutturazione varia, fusione di unità immobiliari e sopraelevazione al piano secondo (realizzata abusivamente). Per il piano terra è stata presentata istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n° 47/85. Il lotto oggetto di stima è costituito da un unico edificio a più piani destinato ad attività commerciale. L'immobile è ubicato in pieno centro dell'agglomerato urbano. L'accesso dall'esterno nell'immobile è consentito dalla via Roma n° 121, e da questo si ha la possibilità di accedere agli altri piani sia con una scala interna sia con un ascensore interno.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** La struttura portante del fabbricato è di tipo mista, cioè in parte in calcestruzzo di cemento armato ed in parte in muratura portante costituita da blocchi in conci di tufo. L'attività commerciale è costituita da piano terra, piano ammezzato, piano primo e piano secondo con copertura in parte con terrazza praticabile ed in parte con copertura piana. Tutti i piani si presentano completi e rifiniti in ogni parte con il prospetto rifinito con malta cementizia e coloritura superficiale di colore chiaro. Gli infissi interni sono costituiti in parte da porte in legno con riquadri in vetro, ed in parte con porte in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono con saracinesca e vetrata in legno per esposizione al piano terra e in ferro con tapparelle in plastica negli altri piani. La pavimentazione interna al piano terra è costituita da granito, mentre negli altri piani la pavimentazione è costituita da gress porcellanato e monocottura. Le pareti dal lato interno insieme al soffitto sono intonacate e rifinite con coloritura per interni, tranne i wc che sono piastrellati.

L'impianto elettrico esistente è costituito da linea sottotraccia, e da un primo riscontro visivo lo si può ritenere a norma ai sensi della L. n° 37/08. L'impianto idrico è sottotraccia. L'approvvigionamento idrico e lo scarico dei reflui è assicurato dall'allaccio alle condotte comunali passanti per la zona. L'impianto di riscaldamento è inesistente, ed il confort termico è assicurato da climatizzatori e pompe di calore. Tutti i piani presentano un buon livello di finiture, presentandosi in un sufficiente stato di conservazione.

Considerato che trattasi di attività commerciale senza impianto di riscaldamento non necessita di Certificazione Energetica.

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale e commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	biblioteca (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	commerciali e residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Spiagge del litoraneo agrigentino, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Chiaromonte; La Biblioteca Museo; Palazzo Mendola, Palazzo Fanara.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_, qualità di proprietario del bene

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**

... a firma di notaio nipote ... in data 12/11/2003 ai nn. 31563 iscritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 19/11/2003 ai nn. 22106/2199

importo ipoteca: €62.000,00

importo capitale: €31.000,00

Riferito limitatamente a: unità immobiliare sita in Favara via Roma P.t-1 foglio 39 part. 617 sub 5, part. 3560 sub 1 e part. 3561 sub 2

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Atto pubblico amministrativo a favore di **MONTE PASCHI SE.R.I.T. CON SEDE IN AGRIGENTO, contro**

... la quota di 1/2, in data 30/07/2004 ai nn. 14842/2003 iscritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 08/09/2004 ai nn. 22267/4181

importo ipoteca: €79.575,48

importo capitale: €39.787,74

Iscrizione legale (Attiva) derivante da altro atto a favore di **SERIT SICILIA SPA CON SEDE IN AGRIGENTO, contro**

... la quota di 1/2, in data 17/12/2007 ai nn. 77735/2007 iscritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 13/03/2008 ai nn. 6966/1376

importo ipoteca: €116.646,90

importo capitale: €58.323,45

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da altro atto a favore di **SE.R.I.T. SICILIA SPA CON SEDE IN AGRIGENTO, contro**

... la quota di 1/2, in data 09/06/2008 ai nn. 39487/2008 iscritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 15/07/2008 ai nn. 17656/2927

importo ipoteca: €27.172,36

importo capitale: €13.586,18

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo a favore di **SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI SICILIA CON SEDE IN AGRIGENTO.**

... a firma di Notaio Vincenzo lentini di Favara in data 24/05/1991 ai nn. 33083/12083 iscritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 30/05/1991 ai nn. 10209/506

importo ipoteca: €51.645,69

importo capitale: €103.291,38

Riferito limitatamente a: unità immobiliare sita in Favara via Roma P.t-1 foglio 39 part. 617 sub 5, part. 3560 sub 1 e part. 3561 sub 2

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da effetti cambiari insoluti a favore di Gruppo Intimo Italiano s.r.l. con sede in Pistoia Via Bognetti contr

... atto trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 28/01/2010 ai nn. 17553/13188

#### 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: Fusione delle unità immobiliari a piano terra, piano ammezzato, e piano primo e cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio regolarizzabili mediante Autorizzazione edilizia

spese varie per autorizzazione: €2.000,00

onorario per tecnico incaricato: €4.000,00

Oneri totali: €6.000,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Piano secondo realizzato completamente abusivo regolarizzabili mediante non regolarizzabile  
Riferito limitatamente a: unità immobiliare a piano secondo

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Fusione delle unità immobiliare a piano terra, piano ammezzato e piano primo e cambio delle destinazioni d'uso da abitazione a commerciale regolarizzabili mediante Procedura DOCFA

Spese per regolarizzazione catastale procedura DOCFA: €100,00

Spese tecniche: €2.000,00

Oneri totali: €2.100,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Piano secondo non accatastato regolarizzabili mediante procedura Docfa (ampiamiento in verticale sopraelevazione)

Spese catastali: €50,00

Oneri per tecnico incaricato: €750,00

Oneri totali: €800,00

**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:**

proprietario dal 15/11/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Margherita Giudice in data 28/07/1983 ai nn. rep. 1352 registrato a Agrigento in data 12/08/1983 ai nn. 5050 trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 16/08/1983 ai nn. 13975/12142

Riferito limitatamente a: unità immobiliare sita in via Roma F. 39 part. 617 sub 5, part. 3560 sub 1 e part. 3561 sub 1

proprietario dal 08/08/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Maria Nipote di Favara in data 16/09/1983 ai nn. 4132/1702 registrato a Agrigento in data 03/10/1983 ai nn. 6361 trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 03/10/1983 ai nn. 17196/15054

Riferito limitatamente a: unità immobiliare sita in Via San Calogero n° 11 foglio 39 part. 617 sub 3

proprietario dal 08/08/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Margherita Giudice di Raffadali in data 28/03/1990 ai nn. 5386 registrato a Agrigento in data 06/04/1990 ai nn. 1714 trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 06/04/1990 ai nn. 6333/5649

Riferito limitatamente a: unità immobiliare sita in Via San Calogero n° 5 foglio 39 part. 617 sub 1 e part. 617 sub 4

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Condono edilizio ai sensi della L. n° 47/85** per lavori di ristrutturazione edilizia intestata Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/09/1986- n. prot. 23641. NOTE: Detta pratica di condono edilizio, a giudizio del sottoscritto, presenta delle incongruenze. Nell'istanza di condono del 1986 prot. 23641 le opere oggetto di sanatoria riguardavano solamente un piano fuori terra, mentre negli elaborati grafici ad integrazione dell'istanza presentati in data 24/07/1998 a firma dell'Arch. Francesco Ventura, viene rappresentato come opere oggetto di sanatoria l'intero edificio costituito da piano terra, piano ammezzato, piano primo e secondo. Ora, nell'unità immobiliare acquistata nel 28/03/1990 distinta in catasto al Foglio 39 part 617 sub 1 e 4, manca il piano secondo. Infatti da quanto si evince da titolo di proprietà si rileva che l'oggetto della vendita è stato: <<una casa di vecchia costruzione composta da un vano a piano terra e di una cameretta a piano primo>>, quindi senza il piano secondo. Pertanto il sottoscritto ritiene che al momento della presentazione dell'istanza di condono edilizio di cui sopra il piano secondo non esisteva (perchè l'immobile è stato acquistato nel 1990).

Inoltre, da quanto si evince dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara nessun'altra istanza di condono edilizio è stata presentata dai proprietari per sanare il piano secondo.

Riferito limitatamente a: unità immobiliare sita in Favara via Roma piano terra, foglio 39 part 617 sub 5, part 3560 sub 1 e part 3561 sub 2

**P.E. n. Richiesta di Autorizzazione** per lavori di manutenzione ordinaria da effettuarsi nell'immobile sito in Favara nella via Manzoni (ex Via San Calogero) n° 5 intestata a autorizzazione edilizia presentata in data 14/09/1990

Riferito limitatamente a: unità immobiliare sita in Favara via San Calogero foglio 39 part. 617 sub 3, sub 1, sub 4

#### Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di negozio sito in Favara (Agrigento) via Roma n° 121. Composto da piano terra con i seguenti ambienti: area commerciale, wc; piano ammezzato con i seguenti ambienti e affaccio al piano terra: ufficio, disimpegno, wc 1, camerino prove e area commerciale 2; piano primo con i seguenti ambienti: area commerciale 3; piano secondo con i seguenti ambienti: area commerciale 4; piano terzo con terrazza calpestabile;

posto al piano terra, ammezzato, primo, secondo e terrazza calpestabile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **410**

Identificato in catasto:

- f. 39 part. 617 sub 5, part. 3560 sub 1 e part. 3561 sub 2

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
617 - 3560 - 3561 subalterno 5 graffato 1 e 2, categoria C1, classe 3, superficie catastale 181 mq, posto al piano T-1, - rendita: €4.468,28, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a ovest con via Roma; a sud con via Manzoni (ex via San Calogero)

- fabbricati: intestata

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
617 subalterno 3, categoria A5, classe 2, composto da vani 1,5 vani, posto al piano T, - rendita: €27,89, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a sud con via Manzoni (ex via San Calogero);

- fabbricati: intestata a ...  
proprietà per ... in regime di comunione dei beni con ...  
617 subalterno 1, categoria A6, classe 2, composto da vani 1 vani, posto al piano 1, - rendita:  
€12,39, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a sud con via Manzoni (ex via San Calogero);
- fabbricati: intestata a ...  
proprietà per ... in regime di comunione dei beni con ... foglio 39 mappale  
617 subalterno 4, categoria C6, classe 1, superficie catastale 17 mq, posto al piano T, -  
rendita: €43,02, - registrata all'UTE con la scheda si  
Coerenze: a sud con via Manzoni (ex via San Calogero);

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1967, ristrutturato nel 1990 con ristrutturazione dell'intero edificio, fusione di unità immobiliari e sopraelevazione a piano secondo  
L'unità immobiliare è identificata con il numero via Roma n° 121, Via Manzoni n° 5 e 11 di interno, ha un'altezza interna di circa piano terra altezza media ml 3.00; piano ammezzato altezza media ml 2.20; piano primo altezza ml 2.90; piano secondo altezza ml 2.90..

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area commerciale	Sup. reale netta	122,25	1,00	122,25
wc	Sup. reale netta	2,88	1,00	2,88
area commerciale 2	Sup. reale netta	56,15	1,00	56,15
camerino prove	Sup. reale netta	2,14	1,00	2,14
disimpegno	Sup. reale netta	1,75	1,00	1,75
ufficio	Sup. reale netta	8,20	1,00	8,20
wc 1	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
area commerciale 3	Sup. reale netta	50,25	1,00	50,25
area commerciale 4	Sup. reale netta	50,25	1,00	50,25
terrazza praticabile	Sup. reale netta	50,25	0,33	16,58
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>347,12</b>		<b>313,45</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura in blocchi di tufo, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. con soprastanta guaina impermeabile e pavimentazione, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana non praticabile, materiale: c.a. e guaina impermeabile, condizioni: sufficienti.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: saracinesca con vetrata per esposizione, materiale: in parte in legno e vetro in parte in ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	Riferito limitatamente a: piano terra. tipologia: a battente, materiale: legno e vetro a piano terra, condizioni: sufficienti.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: prospetto con coloritura superficiale, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: granito, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano terra.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano ammezzato, piano primo e piano secondo.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano ammezzato, piano primo e piano secondo.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento per esterni, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: terrazza praticabile.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: Wc, materiale: monocottura, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano terra e piano ammezzato.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V/380V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## **Accessori:**

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Il sottoscritto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, ha utilizzato la stima con il procedimento per confronto diretto o comparativa (sintetica). Per eseguire la stima comparativa è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti:

- 1)che esistano nello stesso quartiere o nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in quartieri ad esso assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima;
- 2)che in questi fabbricati simili si conoscano i recenti e i normali valori di compravendita;
- 3)che esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

Soddisfatte queste tre esigenze il più probabile valore di mercato dell'immobile (V) oggetto di stima è dato da:

$V_m \times S$ ;

dove:

$V_m$  = valore medio di mercato per unità di superficie netta;

$S$  = Superficie equivalente dell'immobile oggetto di stima;

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari locali ed operatori tecnici della zona, Quotazioni immobiliari OMI 2° semestre 2010.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. negozio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Da una attenta analisi dei prezzi di mercato per tipologie di negozi analoghi per posizione, qualità e accessibilità il sottoscritto ritiene che il valore medio dell'immobile al momento della stima, nello stato attuale, prendendo come riferimento immobili completi e rifiniti in ogni parte, per mq di superficie netta oscilla tra €/mq 900,00 e €/mq 1.300,00 (per le attività commerciali poste al piano terra).

$$V_m = (\text{€/mq } 900,00 + \text{€/mq } 1.300,00)/2 = \text{€/mq } 1.100,00;$$

Per le attività commerciali poste a piani diversi dal piano terra, il valore medio dell'immobile al momento della stima, nello stato attuale, prendendo come riferimento immobili completi e rifiniti in ogni parte, per mq di superficie netta oscilla tra €/mq 700,00 e €/mq 900,00 (per le attività commerciali poste a piano diversi dal piano terra).

$$V_m = (\text{€/mq } 700,00 + \text{€/mq } 900,00)/2 = \text{€/mq } 800,00;$$

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
area commerciale	122,25	€1.100,00	€134.475,00
wc	2,88	€1.100,00	€3.168,00
area commerciale 2	56,15	€1.100,00	€61.765,00
camerino prove	2,14	€1.100,00	€2.354,00
disimpegno	1,75	€1.100,00	€1.925,00
ufficio	8,20	€1.100,00	€9.020,00
wc 1	3,00	€1.100,00	€3.300,00
area commerciale 3	50,25	€800,00	€40.200,00
area commerciale 4	50,25	€800,00	€40.200,00
terrazza praticabile	16,58	€500,00	€8.291,25
	<b>313,45</b>		<b>€304.698,25</b>

- Valore corpo:	<b>€304.698,25</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€304.698,25</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€152.349,13</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>negozio</b>	410	€304.698,25	<b>€152.349,13</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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€22.852,37**

- Riduzione monetaria: Completamento della sanatoria ai sensi della L. 47/85 (vedi calcolo allegato)

**€10.000,00**

- Riduzione monetaria: Spese per la demolizione del piano secondo che non è sanabile comprensivo del ripristino delle parti esistenti e dell'onorario tecnico a corpo	<b>€30.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€8.900,00</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>
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è facilmente divisibile	

**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:	<b>€89.496,76</b>
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:	<b>€80.596,76</b>

Relazione lotto 001 creata in data 23/08/2011  
Codice documento: E002-10-000089-001

il perito  
Arch. Calogero Di Maggio