

Arch. Salvatore Mongiovi \_ C/Ola Piattaforma 47 92100 Agrigento \_ Tel./Fax: 0922.525420 \_ smongiovi@gmail.com

## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione di Montebello

### Procedura Esecutiva Immobiliare

N. Gen. Proc. 109/2012

Presentata da  
**BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A.**  
Contro

Oggetto

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "Lotto unico"

Fabbricato per Civile abitazione in Palma di Montechiaro (AG), Via Nobel n. 77/79, dislocato su tre livelli fuori terra della superficie utile di mq. 185,70, individuato al N.C.E.U. al foglio 9 part. 1918 sub. 3, cat. A/4, cl. 3, 7,5 vani. Sul fabbricato pende istanza di concessione edilizia in sanatoria del 30/89/1986, procedibile secondo i costi e le modalità indicate nella perizia di stima.

#### Elaborati:

- ⊕ Relazione Generale
- ⊕ Relazione Lotto Unico
- ⊕ Album fotografico
- ⊕ Allegati

Tecnico Incaricato:

**Arch. Salvatore Mongiovi**  
iscritto all'albo della Provincia di  
Agrigento al n. 1123  
iscritto all'albo del Tribunale di  
Agrigento al n. 680  
C.F. MNG SVT 73E17 A0890  
P.Iva 02442880944

Udienza di Giuramento: 19/10/2012

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Domenica Spanò

**Fabbricato per Civile abitazione in Palma di Montechiaro (AG), Via Nobel n. 77/79, dislocato su tre livelli fuori terra della superficie utile di mq. 185,70, individuato al N.C.E.U. al foglio 9 part. 1918 sub. 3, cat. A/4, cl. 3, 7,5 vani. Sul fabbricato pende istanza di concessione edilizia in sanatoria del 30/09/1986, procedibile secondo i costi e le modalità indicate nella perizia di stima.**  
**— LOTTO UNICO —**

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

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG) in Vicolo Nobel n.77/79, dislocato su tre livelli fuori terra.

L'immobile, è costituito da 5 grandi vani e 2 bagni della superficie utile complessiva di circa mq. 185,70. Si accede all'immobile da tre ingressi, di cui due posti sulla via Nobel ed uno sulla Via Verga. I piani superiori sono serviti da scala ad unica rampa opportunamente disimpegnata.

Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto sono abitati dall'esecutato e dalla consorte.

L'immobile è di proprietà dell'esecutato per la quota di 1000/1000.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono relativamente al piano terra e primo, si trova in pessimo stato il secondo piano essendo privo di qualsiasi rifinitura oltre al fatto che il solaio di copertura del suddetto piano riporta problemi di ordine statico/strutturale a seguito delle infiltrazioni meteoriche che si sono susseguite negli anni.

(Cfr. All. A - Foto 01+9)

### SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Agrigento		Partita catastale:		Catasto: del Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	1918	3	1	A/4	3	7,5 vani	€ 348,61
Indirizzo: Via Nobel n. 79 piano: T-1-2							
* Intestazione: (Cfr. All. C1 Visura)							
* Coerenze dell'immobile:							
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A Ovest con altra proprietà;</li> <li>▪ A Nord con Via Nobel;</li> <li>▪ A Sud con Via Verga;</li> <li>▪ A Est con altra proprietà.</li> </ul>							
Note:							
Scheda catastale: Presente							

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche della zona:**

L'immobile oggetto di stima, è ubicato al margine ovest dell'abitato di Palma di Montechiaro, a circa 500 mt dal centro cittadino e commerciale.

La zona si è sviluppata nel XX sec. e la tipologia edilizia ricorrente è l'abitazione monofamiliare su due o tre livelli a schiera.

(Cfr. ALL. B)

Dal Punto di Vista Urbanistico, secondo il Piano Regolatore Generale vigente al Comune di Palma di Montechiaro, l'area ricade nella zona B1 (area edificata).

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 200+500 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.
- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,5), ferrovia (30), Strada statale (31)

**Servizi offerti dalla zona:** farmacie (mediocre), negozio al dettaglio (buono), carabinieri (scarso), scuole (buono), strutture sportive (mediocre), mercato settimanale (mediocre), strutture di culto (buono), uffici postali (mediocre), uffici ASL (mediocre).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, l'immobile è abitato dall'esecutato e dalla consorte.

**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. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

**4.2****4.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca Volontaria** nascente da contratto di mutuo fondiario del 21/10/2008 ai rogiti del Notaio Antonino Pusateri, repertorio n.123.700/29.486, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 14/11/2008 ai NN° 30.702/5.994, a favore della **Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.** con sede in Licata e contro \_\_\_\_\_ per un montante di €.70.000,00 a fronte di una sorte capitale di €. 35.000,00, che grava sul cespite oggetto di esecuzione.

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento immobiliare** del 12/07/2012, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 23/07/2012 ai nn° 14.934/12.685 a favore della **Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.** con sede in Licata e \_\_\_\_\_ che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno****4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale****4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate difformità.

In ordine alla conformità urbanistica-edilizia, sull'immobile pende Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85, in quanto nel 1966 è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

La suddetta domanda è stata acquisita agli atti del Comune di Palma di Montechiaro in data 30/09/1986 e la difformità riguarda l'intera volumetria del fabbricato. (Cfr. All D — Domanda di sanatoria)

Dietro esplicita richiesta scritta, regolarmente assunta al protocollo del comune, mi è stato possibile visionare la pratica in interesse e conferire con i tecnici incaricati.

Alla data odierna, la domanda di sanatoria presentata presso il comune risulta completa di gran parte degli elaborati richiesti per la definizione della pratica ed è stata versata la somma di €. 1.038,76. Risulta mancante il Saldo Oblazione (art.26 L.R. n.37/85) ed i contributi per gli Oneri Concessori. (Cfr. All. E- Determina dirigenziale Ufficio tecnico)

Risulta pertanto necessario provvedere alla definizione della stessa.

Da conteggi effettuati dai tecnici dell'ufficio sanatoria in presenza del sottoscritto, e sulla base della determina dirigenziale prot. 19514 del 15/09/2008, gli oneri necessari alla definizione della pratica, attualizzata al 15/01/2013, risultano così essere:

- Saldo Oblazione (comprensiva di interessi legali al 15/01/2013)	€ 1.062,98
- Oneri concessori	€ 408,34
- Interessi del 10% in R.A. dal 01/04/1995 al 15/01/2013 (178,082%)	€ 727,18
- Diritti di Segreteria	€ 300,00
- N. 2 Bolli - € 14,62	€ 29,24
- Trascrizione concessione presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento	€ 262,00
Totale	

In riferimento a quanto sopra dettagliato le spese necessarie alla definizione della pratica summenzionata ammontano a circa euro **2.789,74** (duemilasettecentootantanove/74). In ogni caso, bisogna considerare che le suddette spese potrebbero variare al sopraggiungere di diverse disposizioni normative.

Inoltre, per l'intero fabbricato, non essendo ancora definita la pratica di condono edilizio con il relativo rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, non risulta ancora rilasciata la Dichiarazione di Agibilità.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

- **Non sono state riscontrate difformità**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:	<i>nessuna</i>
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Cause in corso:	<i>nessuna</i>
-- Atti ablativi P.A.:	<i>nessuno</i>
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominale	<i>nessuno</i>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- *Piena proprietà per 1000/1000.*

Il bene appartiene per la piena proprietà al seguito di Atto di Compravendita del 22/02/1982 rogato dal Notaio Monari Rep. N. 7479/2155.

*(Cfr. All. F- Titolo di proprietà)*

### 6.2 Precedenti proprietari

a seguito di atto di compravendita del 19/05/1971 rogato dal Notaio Incardona rep. 8612/5728.

*(Cfr. documentazione ipotecaria ventennale e titolo di proprietà)*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Risulta in corso pratica di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi Legge n.47/85, per come dettagliato al Paragrafo 4.3.1.

## 8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato per Civile abitazione in Palma di Montechiaro (AG), Via Nobel n. 77/79, dislocato su tre livelli fuori terra della superficie utile di mq. 185,70, individuato al N.C.E.U. al foglio 9 part. 1918 sub. 3, cat. A/4, cl. 3, 7,5 vani.**

**Sul fabbricato pende istanza di concessione edilizia in sanatoria del 30/09/1986, procedibile secondo i costi e le modalità indicate nella perizia di stima.**

Come detto, l'immobile oggetto di stima, si trova inserito in una zona periferica a carattere residenziale della città di Palma di Montechiaro e precisamente lungo la via Nobel al civico n.77/79 a circa 200 mt. della principale via Nenni (SS 410 Palma di Montechiaro - Camastra).

Detto fabbricato, costituito da tre piani fuori terra, è stato realizzato, per come dichiarato nell'atto di compravendita nel 1966, con un unico corpo di fabbrica a forma rettangolare, libero sui lati corti e prospiciente su via Nobel e Via Verga, mentre è in aderenza con altre costruzioni sui lati lunghi.

L'immobile, ha una superficie utile complessiva di mq. 185,70 e superficie non residenziale (Balconi) di mq. 9,60, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso

indicata e presentando una superficie lorda commerciale di mq. 230,88 calcolata con la metodologia in appresso descritta.

I locali al piano terra e primo hanno un'altezza variabile di 3,00 mt e 2,70 mt, mentre il secondo piano ha un'altezza di circa 3,00 mt.. (Cfr. ALL. G - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale al piano terra sono presenti una Cucina, un soggiorno e due Bagni. Al primo piano, accessibile attraverso una scala interna ad unica rampa, trovano posto una camera da letto ed una sala da pranzo/salotto. Al secondo piano, del sprovvisto di rifiniture e tramezzature di divisione, trova posto un grande ripostiglio.

Il fabbricato presenta balconi sia sulla via Nobel che sulla via Verga.

Alla data del sopralluogo, i locali del fabbricato in oggetto, venivano abitati come detto dall'esecutato e dalla consorte.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono relativamente al piano terra e primo, si trova in pessimo stato il secondo piano essendo privo di qualsiasi rifinitura oltre al fatto che il solaio di copertura del suddetto piano riporta problemi di ordine statico/strutturale a seguito delle infiltrazioni meteoriche che si sono susseguite negli anni. (Cfr. All.to A - Foto)

Emerge, quindi, la necessità di un consolidamento statico del suddetto solaio e l'esecuzione di idonee opere sulla copertura dell'immobile.

Dal punto vista Energetico l'immobile non essendo dotato di particolari accorgimenti tecnici volti al risparmio energetico e non disponendo di impianto di riscaldamento ha ottenuto un **Attestato di Certificazione Energetica per Edifici di Classe G** (Edifici Residenziali). (All. H- Attestato di certificazione energetica)

#### -- Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono



rappresentati nella tabella che segue:

Coefficients di ponderazione Superficie Commerciale	
<b>Superficie coperta</b>	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
<b>Pertinenze</b>	variabile

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica.

Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

TABELLA 1 - Calcolo della superficie Commerciale					
(Cfr. ALL. G - Planimetria dei locali)					
Immobili		Superficie			Commerciale mq.
		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	
<b>A</b>	<b>Primo terra</b>				
	Cucina	26,50			
	Soggiorno	31,75			
	Bagno 1	2,80			
	Bagno 2	1,55			
	<b>Totale primo terra</b>	<b>62,60</b>	<b>76,00</b>		
	<b>Primo piano</b>				
	Salotto-Sala da Pranzo	33,60			
	Camera da letto	26,50			
	<b>Totale primo piano</b>	<b>60,10</b>	<b>76,00</b>		
	<b>Secondo Piano</b>				
	Ripostiglio	63,00			
	<b>Totale secondo piano</b>	<b>63,00</b>	<b>76,00</b>		
	<b>TOTALE FABBRICATO</b>	<b>185,70</b>	<b>228,00</b>	<b>1,00</b>	<b>228,00</b>
	<b>Pertinenze</b>				
	Balcone 1 - piano 1	3,20			
	Balcone 2 - piano 2	3,20			
	Balcone 3 - piano 2	3,20			
	<b>Totale Pertinenze</b>	<b>mq. 9,60</b>	<b>mq. 9,60</b>	<b>0,30</b>	<b>2,88</b>
	<b>TOTALE Superficie commerciale mq.</b>				<b>230,88</b>



<b>- Riepilogo Tabella superfici</b>						
Destinazione	Sup. utile copristabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione	condizioni
Locali principali e accessori diretti	mq. 185,70	mq. 228,00	1,00	mq. 228,00		Mediocri
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 9,60	mq. 9,60	0,30	mq. 2,88		Mediocri
				<b>Mq. 230,88</b>		

**Caratteristiche descrittive dell'immobile****Caratteristiche strutturali**

o <b>Fondazioni:</b>	tipologia: a sacco in pietrame. condizioni: buone.
o <b>Strutture verticali:</b>	materiale: strutture portante in muratura condizioni: buone.
o <b>Solai:</b>	tipologia: latero cemento in opera; condizioni: buone. N.B. ad eccezione del solaio posto all'ultimo livello in quanto essendo lasciato allo stato grezzo e fungendo anche da copertura non opportunamente isolata riversa in pessime condizioni statiche.
o <b>Scale:</b>	tipologia: a rampa unica interna in muratura portante condizioni: buone
o <b>Terrazza:</b>	non presente
o <b>Copertura:</b>	tipologia: non presente
<b>Componenti edilizie:</b>	
o <b>Infissi esterni:</b>	Infissi a battente con scuri interni in legno condizioni: mediocri
o <b>Infissi interni:</b>	Serramenti a battente in parte in legno tamburato ed in parte in alluminio condizioni: buone
o <b>Pareti esterne:</b>	materiale: parzialmente rifinite con malta cementizia condizioni: mediocri
o <b>Pavimenti interne:</b>	materiale: monocottura per i pavimenti e ceramica per i bagni. condizioni: buone N.B. Secondo Piano non pavimentato
o <b>Tramezzature interne:</b>	materiale: muratura in mattoni forati e muratura portante in tufo: finitura a intonaco condizioni: buone N. B. Secondo Piano indiviso ed allo stato grezzo
o <b>Portone di Ingresso:</b>	<i>Ingresso su via Nobel - civico 77</i> tipologia: anta a 2 battenti, materiale: legno massello condizioni: buone. <i>Ingresso su via Nobel - civico 79</i> tipologia: anta ad un battente, materiale: legno massello condizioni: buone. <i>Ingresso su via Verga</i> tipologia: anta a 2 battenti, materiale: Ferro condizioni: buone.
o <b>Scala condominiale:</b>	---
<b>Caratteristiche impianti:</b>	
o <b>Ascensore:</b>	tipologia: assente

○ <b>Antenna:</b>	individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
○ <b>Elettrico</b>	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: mediocre. conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento N.B. il secondo piano è sprovvisto di impianto elettrico
○ <b>Citofonico:</b>	Presente
○ <b>Gas:</b>	assente
○ <b>Fognatura:</b>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
○ <b>Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone.
○ <b>Telefonico:</b>	assente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo ai beni immobili in compendio alla causa di pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, in oggetto, è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.
- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insistono i beni oggetto del pignoramento.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" determinando un prezzo dipendente dall'attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.
2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.
4. Media fra i valori rilevati.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

#### **Metodo sintetico - comparativo:**

Per potere applicare tale metodo di stima ho dovuto, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere informazioni presso le agenzie immobili e gli operatori di settore, operanti in Palma di Montechiaro ed aree limitrofe.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati per civile abitazione è il metro quadrato commerciale. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato l'immobile oggetto della presente stima. Dalle indagini svolte nella zona con riferimenti rispetto a beni immobili simili, risultano dei valori di mercato oscillanti.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare e dalla specializzazione degli stessi per la categoria degli immobili in oggetto, è risultato un prezzo medio unitario oscillante tra 200 €/mq e 500 €/mq a seconda del grado di rifinitura e conservazione dei complementi interni, posizione centrale o periferica, etc..

Nel nostro caso, trattandosi di immobile con grado di rifinitura buona, ma che necessita di opere di consolidamento strutturale e rifinitura (piano secondo e copertura), ubicato marginalmente al centro cittadino, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a: **280,00 €/mq.**

### 9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Palma di Montechiaro.

### 9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

	Immobile	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
A.	Fabbricato per Civile abitazione in Palma di Montechiaro (AG), Via Nobel n. 77/79, dislocato su tre livelli fuori terra della superficie utile di mq. 185,70, individuato al N.C.E.U. al foglio 9 part. 1918 sub. 3, cat. A/4, cl. 3, 7,5 vani.	230,88	€ 280,00	€ 64.649,40	€ 64.646,40 (1000/1000)

### 9.4. 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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: Note:	- € 9.696,96
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti ed opere di riparazione: Consolidamento statico solaio ultimo piano	- € 10.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	- € 2.789,74
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.159,70 ~
	€ 42.000,00

**10. CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, risulta essere pari ad € 42.000,00 (diconsi euro quarantaduemila/00).

Agrigento, Il 15 Gennaio 2013

Il C.T.U.

.....  
Arch. Salvatore Mongiovi

**ALLEGATI:**

<b>A</b>	o Sequenza fotografica dei luoghi
<b>B 1</b>	o Corografia - scala 1:10.000 della zona
<b>B 2</b>	o Vista Area della Zona
<b>C 1</b>	o 'Visura catastale attuale dell' immobile
<b>C 2</b>	o Stralcio estratto di mappa
<b>C 3</b>	o Scheda planimetria catastale.
<b>D</b>	o Domanda di Sanatoria
<b>E</b>	o Determina dirigenziale Determinazione importo oblazione e contributo
<b>F</b>	o Copia conforme del Titolo di proprietà
<b>G1 - G2 - G3</b>	o Planimetrie dei locali in scala 1:100
<b>H</b>	o Attestato di certificazione energetica dell'appartamento