

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

= ESECUZIONI IMMOBILIARI =

Procedura Esecutiva immobiliare

N. 40/2011 R.G.E.I

Promossa da: **BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.p.A**

Contro:



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Antonella Palamara



"Lotto Unico"
 Proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'appartamento al piano secondo sito in Licata, al civico 30 della via Don Minzoni (ex Traversa A-E di via Gela), catastalmente individuato al foglio di mappa 110, part. 287, sub. 7, cat. A/2, classe 3, composto da 7,5 vani, rendita di € 581,01.

Sup. reale netta - Appartamento	139,96 m ²
Sup. reale netta - Balconi/Veranda	32,76 m ²
Sup. reale netta Totale	172,72 m ²

Sup. equivalente (Commerciale) - Appartamento	139,96 m ²
Sup. equivalente (Commerciale) - Balconi/Veranda	9,82 m ²
Sup. equivalente (Commerciale) Totale	149,78 m ²

- Elaborati:**
- Rapporto di stima Lotto unico
 - Allegati
 -
 -
 -
 -

Tecnico Incaricato:
Arch. Alfonso Tinaglia
 Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 1069
 Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 595
 C.F.: TNG LNS 74P21 D514N - P.Iva: 02516350846

Studio in Favara (Ag) in viale Aldo Moro 56
 Tel./Fax 0922-437538 - Email: a.t.103@mail.it
 PEC: alfonso.tinaglia@tribunaleag.it

Udienza di Giuramento: 18/11/2013

Prossima udienza: 18/11/2013

Deposito il 21-10-13
 L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
 Rosaria Silvana SIRCHIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 40/2011 R.G.E.I

Promossa da: **BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.p.A**

Contro: [REDACTED]

Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Agrigento
Dott.ssa Antonella Palamara.

① Premessa, incarico e giuramento

Con propria ordinanza, del 18/02/2013, la S.V.I. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento, nominava, il sottoscritto Arch. Alfonso Tinaglia, libero professionista con studio in Favara (Ag) in Viale Aldo Moro n. 56, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1069, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 40/2011, promossa: **BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.p.A**, con sede legale e direzione in Lecce, viale Marconi, n.45, contro: [REDACTED]

Mi invitava a comparire all'udienza del 18/03/2013, dove ne accoglieva il giuramento di rito e contestualmente mi veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti espressi nella ordinanza di nomina, tendenti ad accertare, previo sopralluogo e sulla scorta di documentazione fotografica e planimetrica, il valore dei beni appresi alla procedura, assegnandomi, per il deposito della relazione, un termine utile per la udienza fissata al 18/11/2013.

Facendo seguito al gradito incarico, comunicatomi a mezzo Racc. A/R, il sottoscritto prestava giuramento all'udienza fissata e provvedeva ad esaminare ed estrarre gli atti e i documenti di causa, ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli, riportati nel Verbale di giuramento e di seguito riportati:

“Controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, ex art. 567 c.p.c., segnalando al giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali.”

"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria [...]:

a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

c) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, [...]

"Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati."

② Svolgimento delle operazioni di consulenza

Facendo seguito al gradito incarico, il sottoscritto provvedeva ad esaminare gli atti e documenti del fascicolo di causa, svolgeva accessi presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento e presso il Comune di Licata, Ufficio Tecnico.

Il giorno 03 del mese di Maggio, previo avviso datone a mezzo fax al legale del creditore, ed a mezzo raccomandata A/R all'esecutato (regolarmente ricevuta), il sottoscritto si recava presso gli immobili pignorati siti in Licata, Via Don Minzoni, n. 30 (Cfr. All. A1/A2--**corrispondenza**). Sui luoghi di causa nessuna delle parti era presente, per cui, dopo aver suonato per più volte al citofono dell'abitazione dell'esecutato, sig.ra [REDACTED] e dopo aver atteso per alcuni minuti un eventuale rientro alla propria abitazione (oggetto della procedura esecutiva in questione), ricercato il numero di telefono

del marito sig. [REDACTED], si è provveduto a chiamare lo stesso, che rispondeva dichiarando di essere fuori città con tutta la famiglia e di non poter rientrare per l'intera giornata, sottolineando l'impossibilità di incaricare eventuali altre persone a sostituirlo. Per tale ragione, il sottoscritto, si è visto costretto alle ore 10:20 a rinunciare alle operazioni di sopralluogo, riservandosi di operare gli accertamenti necessari sui luoghi pignorati appena ciò sarà reso possibile dagli occupanti l'immobile. (Cfr. All. B1--verbale di sopralluogo)

Il giorno 23 del mese di Settembre, previo avviso datone a mezzo fax/e-mail al legale del creditore, ed a mezzo telefono all'esecutato (Cfr. All. A3--corrispondenza), il sottoscritto dava corso alle operazioni peritali presso gli immobili pignorati siti in Licata, Via Don Minzoni, n. 30, dando corso alle operazioni di sopralluogo (Cfr. All. B2--verbale di sopralluogo).

In seguito svolgeva ulteriori accessi presso gli uffici pubblici competenti, estraendo copia della documentazione necessaria ad esporre la seguente relazione tecnica.

③ Beni facenti capo al compendio immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare a FAVORE della BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.p.A, CONTRO [REDACTED], meglio sopra generalizzati, notificato a mezzo raccomandata A/R all'esecutato in data 28/02/2011, trascritto all' Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 05/05/2009 ai n.ri 11473/1232, per l'importo di €. 7256,44/15000,00 VENIVA CHIESTO di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili:

1. abitazione di tipo civile, sita in Licata (AG) Via Gela traversa D. vani 7,5 foglio 110, particella 287, sub 7;
2. magazzini e locali deposito siti in Licata (AG) Via Don Minzoni, mq 57, foglio 110, particella 287, sub 12;
3. abitazione di tipo economico sita in Licata (AG) Via Generale Cadorna n. 127, vani 4,5 foglio 107, particella 153, sub 3;
4. abitazione di tipo popolare sita in Licata (AG) Via Generale Cadorna n. 125, vani 2,5 foglio 107, particella 153, sub 1;
5. terreno in Licata (AG) contrada Spiaggia Ribellino, 2 are 25 centiare, foglio 112, particella 1570;

6. terreno in Licata (AG) contrada Spiaggia Ribellino, 2 are 25 centiare, foglio 112, particella 1563;

Comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i rispettivi accessori nonché le ragioni di comproprietà che a detto immobile competono.

Tuttavia **IL TRIBUNALE DI AGRIGENTO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI nella persona del G.O.T., avv. Antonella Palamara, letti gli atti ed esaminata la documentazione del procedimento iscritto al n. 40/2011 R. G. Es. Immob.;**

- rilevato che i cespiti di cui ai nn. 2, 3, 4, 5 e 6 dell'atto di pignoramento avevano provenienza ereditaria;

- ritenuto che, preliminarmente era necessario accertare se la debitrice avesse acquistato la titolarità dei predetti beni con l'accettazione e fissata l'udienza in proposito per il 18/02/2013 per sentire le parti;

- ricevuta la nota-verbale di prima comparizione, in data 18/02/2013, da parte dell'avv. Salvatore Broccio in cui si prendeva atto dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E., e rilevato che il creditore procedente, in mancanza di dichiarazioni dei debitori comprovanti l'accettazione dell'eredità dei beni indicati ai numeri 2-3-4-5-6, dichiarava di non avere interesse a procedere per i sopracitati beni, inoltrando la richiesta di prosecuzione della procedura esecutiva nei confronti del bene n. 1;

per tali motivi, **provvedeva alla nomina, disponendo che il perito, esplicasse l'attività demandatagli limitatamente al bene n. 1.**

④ Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Al punto a) si dispone che l'esperto, nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, provveda *alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento [...]*

Tenuto conto dell'articolazione e consistenza dei beni appresi alla procedura, trattandosi di immobile ad uso residenziale, avuto riguardo ai vari livelli tipologici e dei caratteri distributivi presenti, all'ubicazione ed alla zona di interesse degli stessi, ritiene lo scrivente di considerare il bene immobile pignorato, non divisibile e scorporabile, in un unico lotto, in appresso meglio specificato, sulla scorta dell'esame della documentazione

ipotecaria e catastale, risultando pertanto non necessario predisporre frazionamenti in lotti separati e ravvisando l'opportunità di procedere alla vendita in "Lotto Unico", (appartamento al piano secondo del civico 30, della Via Don Minzoni)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

--- LOTTO UNICO ---
 Piena proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'appartamento al piano secondo sito in Licata, al civico 30 della via Don Minzoni (ex Traversa A-E di via Gela), catastalmente individuato al foglio di mappa 110, part. 287, sub. 7, cat. A/2, classe 3, composto da 7,5 vani, rendita di € 581,01.

>> **Identificazione:** L'appartamento è ubicato in Licata, al piano secondo del civico 30 della via Don Minzoni, in una palazzina di tipo plurifamiliare di quattro livelli fuori terra. L'appartamento è costituito da 7,5 vani catastali, di cui una cucina con cucinino, una stanza da pranzo, un soggiorno, due camere, un bagno, un WC, ripostiglio ed un ingresso disimpegno, con annessi due balconi ed una veranda, prospicienti il primo sulla Strada provinciale 7 per Riesi e gli altri due su proprietà privata. (Cfr. All. C1-C2-G--planimetrie)

La superficie lorda coperta complessiva dell'appartamento è di 166,00 m² più veranda di 20,25 m², oltre a 12,51 m² di balconi. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto, risultavano nella disponibilità dell'esecutato. Si evidenzia un buono stato di conservazione, dato che l'immobile risulta utilizzato (Cfr. All. M).

>> **Situazione catastale:**

L'appartamento a piano secondo del civico 30, risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune di Licata		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
110	287	7	1	A/2	3	Vani 7,5	€ 581,01
-- Indirizzo: Traversa T di via Gela n. CM piano:2;							
■ Intestazione: • [REDACTED]							
>Note: Si tratta del civico n. 30 della Via Don Minzoni (ex traversa di via Gela)							

otti
:o",
A:
al piano
ia Gela),
classe 3
0 della
terra,
anza da
pegno,
: 7 per
nda di
ggetto,
azione,
bricati
endita
581,01

-- **Coerenze dell'immobile:**

- Con la Strada prov. 7 Riesi (Nord);
- Scala condominiale (Ovest)
- Con proprietà [redacted] (appartamento a sinistra salendo le scale).
- Con proprietà [redacted] (appartamento a destra salendo le scale). (Cfr. All. D-E --estratto di mappa-visura catastale).

>Note:

-- **Scheda catastale:** La scheda catastale, è stata reperita all'Agenzia del Territorio Uff. Prov. di Agrigento (Cfr. All. F).

>Note:

L'appartamento oggetto di stima, fa parte di un complesso immobiliare ubicato in Lièata nella via Don Minzoni n. 30 (ex traversa di via Gela).

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Lotto Unico

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

verde attrezzato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali

Collegamenti pubblici (km):

strada statale SS 115- E931 (0,97), strada statale SS 123 (0,88), Strada Provinciale SP 7 (0,20)

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietaria del bene (Cfr. All. H1 - nota di trascrizione)

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:*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., contro [redacted], con atto iscritto a Agrigento in data 20/12/2004 ai nn. [redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA DI PALERMO S.P.A. (GRUPPO BANCA SELLA)**, contro [redacted] con atto iscritto a Agrigento in data 05/05/2009

ai nn. [redacted].

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.p.A.**, contro [redacted] con atto trascritto a Agrigento in data 28/04/2011 ai nn. [redacted] (Cfr. All. H2 - ispezione ipotecaria - elenco sintetico)

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

luce e pulizia scala condominiale

€ 540,00

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:**

[redacted] proprietaria dal 05/11/1981 ad oggi in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a firma di Notaio Giovanni [redacted] in data 05/11/1981 ai nn. repertorio [redacted] trascritto a Agrigento in data 05/12/1981 ai nn. [redacted].

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted]
Vendita avvenuta attraverso: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a firma di Notaio [redacted] in data 05/11/1981 ai nn. repertorio [redacted] trascritto a Agrigento in data 05/12/1981 ai nn. [redacted].

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE-AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA n. 7/S - n. prot. 33491 U.T.

1926-86 presentata da [redacted] coniugata in regime di [redacted] residente in [redacted]

Opera ad uso residenziale relativa ad un appartamento al secondo piano, (di fronte salendo le scale) completamente rifinito, del fabbricato sito in via Gela trav. A-E n° 30 F. n° 110, part. n° 287.

Concessione-Autorizzazione in sanatoria presentata in data 20/09/1986 rilasciata in data 05/01/1994- n. prot. 33491 U.T. 1926-86.

Abitabilità/agibilità: rilasciata il 01/02/1995 prot. 3431 del 30/01/1995.

(Cfr. All. 11/12/13/14/15/16)

Descrizione appartamento

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'appartamento al piano secondo sito in Licata, al civico 30 della via Don Minzoni (ex Traversa A-E di via Gela), catastalmente individuato al foglio di mappa 110, part. 287, sub. 7, cat. A/2, classe 3, composto da 7,5 vani, rendita di € 581,01.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	5,24	1,00	5,24
Soggiorno	Sup. reale netta	38,74	1,00	38,74
Cucina	Sup. reale netta	15,33	1,00	15,33
Cucinino	Sup. reale netta	4,03	1,00	4,03
Pranzo	Sup. reale netta	15,46	1,00	15,46
WC	Sup. reale netta	4,12	1,00	4,12
Bagno	Sup. reale netta	8,06	1,00	8,06
Camera 1	Sup. reale netta	18,61	1,00	18,61
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,98	1,00	2,98
Camera 2	Sup. reale netta	10,50	1,00	10,50
Corridoio	Sup. reale netta	16,89	1,00	16,89
Balcone 1	Sup. reale netta	3,93	0,30	1,18
Balcone 2	Sup. reale netta	8,58	0,30	2,57
Veranda	Sup. reale netta	20,25	0,30	6,07
	Sup. reale netta	172,72		149,78

Caratteristiche descrittive:

Appartamento piano secondo

Caratteristiche strutturali:

Balconi:

materiale: c.a. - condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazza - condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica
condizioni: buone.

Pareti esterne:

rivestimento: intonaco di cemento
condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica
condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno,
vetro fisso parte alta
accessori: senza maniglione antipanico
condizioni: buone.

Scale:

posizione: interna, rivestimento: marmo
condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio
condizioni: buone.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
condizioni: buone.

Fognatura:

rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona
condizioni: buone.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: buone.

Certificazione energetica

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le varie cose, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **certificazione energetica degli edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di certificazione energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegazione dello stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi

Nel caso in specie, sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto a verificare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'edificio, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge. L'elaborazione dei dati ha consentito di effettuare la classificazione energetica, attribuendo all'abitazione la "**Classe G**" di consumo energetico (**appartamento**).

(Cfr. All. L – attestato certificazione energetica)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nel nostro caso, trattandosi di immobile urbano, classificato in catasto alla categoria A/2 (abitazione di tipo civile), che ha caratteristiche di finitura ordinarie, ubicato in una zona periferica della cittadina di Licata, il grado di appetibilità da parte del mercato risulta di livello medio.

A tal uopo si è proceduto dapprima, nel ricercare i più probabili valori attribuiti a beni simili al fabbricato in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori in una libera contrattazione. Per tale motivo, è da escludere l'applicazione del metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente corrispondenza ordinata tra reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Esiste in altre parole, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile, col metodo sintetico o del confronto, con in riferimento al parametro superficie, che si esplica attraverso due fasi. La prima consiste nell'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi. La seconda consiste nell'attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Si sono eseguiti una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, richiedendo informazioni presso le agenzie immobiliari e gli operatori del settore operanti nel territorio.

I valori accertati sono poi stati riferiti all'unità di consistenza, che per i locali ad uso abitazione, con le vocazioni e suscettività tipo il nostro, è il metro quadrato commerciale.

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

La posizione periferica rispetto al centro cittadino ne flette leggermente l'interesse. Di contro, la tipologia edilizia e il buon stato di conservazione (garantito dal fatto di essere abitato e curato), lo rende appetibile a chi vuole vivere leggermente defilato dal centro città. Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare e dalla specializzazione degli stessi per la categoria dell'immobile in oggetto, è risultato un prezzo medio unitario oscillante tra 920,00 - 680,00 euro/m², a seconda del grado di rifinitura e conservazione delle componenti edilizie e di finitura.

Nel caso in oggetto, trattandosi di immobile con grado di rifinitura buono, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in netta flessione, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a : 800 euro/m².

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento e provincia, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti nel territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	5,24	€ 800,00	€ 4.192,00
Soggiorno	38,74	€ 800,00	€ 30.992,00
Cucina	15,33	€ 800,00	€ 12.264,00
Cucinino	4,03	€ 800,00	€ 3.224,00
Pranzo	15,46	€ 800,00	€ 12.368,00
WC	4,12	€ 800,00	€ 3.296,00
Bagno	8,06	€ 800,00	€ 6.448,00

Camera 1	18,61	€ 800,00	€ 14.888,00
Ripostiglio	2,98	€ 800,00	€ 2.384,00
Camera 2	10,50	€ 800,00	€ 8.400,00
Corridoio	16,89	€ 800,00	€ 13.512,00
Balcone 1	1,18	€ 800,00	€ 944,00
Balcone 2	2,57	€ 800,00	€ 2.056,00
Veranda	6,07	€ 800,00	€ 4.856,00
	149,78		€ 119.824,00

- Valore corpo:	€ 119.824,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.824,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.824,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento		€ 119.824,00	€ 119.824,00
	Totale Lotto Unico		€ 119.824,00	€ 119.824,00

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:

€ 17.973,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 101.850,40

9. 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 della proprietà dell'immobile, costituente il lotto, al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova e per la quota di diritto pari a 1000/1000 in capo all'esecutato Schembri Giuseppa, risulta essere pari a € 101.850,40 in cifra tonda € 101.850,00 (diconsi euro Centounomilaottococinquanta/00)

Favara, 01/10/2013

Alfonso Tinaglia
 (Arch. Alfonso Tinaglia)