



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Preg.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari
Dott. ssa Ragusa Beatrice**

Oggetto: Relazione del C.T.U. ing. Mangione Antonino al Preg.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento - Proc. n. 130/2017 R.G.E. in riferimento al richiamo del C.T.U. notificato a mezzo pec in data 12/11/2018.

Omissis., rappresentata e difesa dall'avv. **Omissis** PEC : **Omissis** ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. **Omissis** PEC **Omissis**.

c/

Omissis residente in via Nebrodi n.74 -92029- Ravanusa (Ag).

Il sottoscritto C.T.U. ing. Mangione Antonino con Studio Tecnico in Agrigento in via Federico Fellini n° 3 c.a.p. 92100 Agrigento - celi. Omissis -PEC : Omissis_ con Ordinanza di Ordinanza di Nomina del 16/02/2017. Udienza di Giuramento del 27/02/2017. Notifica a mezzo pec del 12/11/2018 al sottoscritto C.T.U..

ESPONE

quanto segue :

Il sottoscritto C.T.U. , in riferimento ai chiarimenti richiesti dal G.E. allo scrivente, notificati a mezzo pec in data 12/11/2018, in merito all'elaborato peritale depositato telematicamente in data 20/06/2018 presso il Tribunale di Agrigento, per il cespite oggetto di pignoramento ed oggi ubicato a Ravanusa in viale Antonina Lauricella n.74 (ex via dei Nebrodi a Campobello di Licata), identificato oggi catastalmente al NCEU del Comune di Ravanusa al Foglio 48 part. 708 sub.3 (ex Fg. 14 part. 708 sub.3 del Comune di Campobello di Licata). Lo scrivente C.T.U. puntualizza che **nella certificazione notarile prodotta dal Creditore precedente** e contenuta nel fascicolo procedurale viene precisato **a pag. 2** dal Notaio firmatario della certificazione notarile che il fabbricato oggetto di pignoramento, oggi censito nel NCEU del Comune di Ravanusa al Foglio 48 part. 708 sub.3, il cespite viene così descritto :**“l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ubicata in Campobello di Licata, censita con il foglio di mappa 14 particella 708 sub.3, risulta soppressa dal 22/12/2015 giusta variazione territoriale del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 legge regionale 41/77 e trasferita catastalmente al foglio di mappa 48 del Comune di Ravanusa” (All.1).** Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere telematicamente in data 30/04/2018 e ad allegare all'elaborato peritale :

- la visura storica dell'immobile censito al NCEU del Comune di Ravanusa al Fg. 48 part. 708 sub. 3 riscontrando quanto attestato nella certificazione notarile sopra menzionata (**All.2**);



Inoltre il C.T.U. ha provveduto :

- a ritirare presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento la planimetria dell'immobile oggetto di pignoramento, riscontrando che pur essendo compilata nel Fg. 14 part. 708 sub. 3 del Comune di Campobello di Licata **risulta di fatto l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva soppressa dal 22/12/2015 giusta variazione territoriale del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 legge regionale 41/77 e trasferita catastalmente al foglio di mappa 48 del Comune di Ravanusa (All.3);**

Sempre lo scrivente C.T.U. ha provveduto altresì a richiedere telematicamente in data 30/04/2018 e ad allegare all'elaborato peritale :

- l'elaborato planimetrico del cespite oggetto di procedura esecutiva riscontrando ancora una volta che pur essendo compilato nel Fg. 14 part. 708 del Comune di Campobello di Licata **risulta di fatto soppresso dal 22/12/2015 giusta variazione territoriale del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 legge regionale 41/77 e trasferito catastalmente al foglio di mappa 48 del Comune di Ravanusa (All.4);**

Al fine di rispondere con maggiore dettaglio al quesito posto dal G.E., lo scrivente ha richiesto telematicamente in data 21/11/2018 la visura storica del cespite, oggetto di pignoramento e precisamente **l'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di Campobello di Licata al Fg. 14 part. 708 sub. 3** riscontrando **che di fatto il subalterno 3 della particella 708 del Fg.14** risulta ancora attivo senza nessuna informazione nei dati del classamento (privo di zona censuaria, categoria, classe, consistenza, superficie catastale, rendita) **ma viene correttamente specificato nelle annotazioni** “ trasferita per variazione territoriale al foglio 48 del Comune di Ravanusa”, così pure viene specificato nella visura storica nella colonna **DATI DERIVANTI DA** “ **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 18/06/1977 in atti dal **22/12/2015 legge regionale 41/77** proveniente dal **Comune di Campobello di Licata B520; trasferito al Comune di Ravanusa H194.(n.14/2015) (All.5)**. Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. può solo desumere che il creditore procedente abbia utilizzato sia nell'atto di pignoramento immobiliare (All.6) che nella nota di trascrizione (All.7) il dato ancora tutt'oggi attivo presso

l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento e precisamente il subalterno 3 della part. 708 del Fg. 14 del Comune di Campobello di Licata (All.5) senza semmai specificare e puntualizzare la variazione territoriale al Fg. 48 del Comune di Ravanusa della stessa unità abitativa ma nel contempo evidenziandola nella certificazione notarile a corredo del fascicolo procedurale (All.1). In considerazione di quanto sopra esposto, lo scrivente C.T.U. , in riferimento a quanto citato dal G.E., nel richiamo dello stesso C.T.U. (Cass.n.25055/2013) : *Cass. 7 novembre 2013, n. 25055: «L'indicazione, nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione, di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento stesso (segnatamente, della scheda catastale, notoriamente preparatoria e quindi sovente di molto anteriore nel tempo - dell'attribuzione dei dati definitivi, rispetto a questi ultimi) non vizia né l'uno né l'altra, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all'atto dell'imposizione del vincolo, sì che l'erroneità, di per sé*



considerata, non comporti confusione sui beni o perfino un riferimento a beni ontologicamente differenti». Pertanto così come la Corte “suggerisce” la necessità di alcune condizioni ai fini della validità del vincolo del pignoramento e, segnatamente:

- in primo luogo, che vi sia “continuità” tra i dati catastali indicati e quelli corretti alla data del pignoramento;

- in secondo luogo, che non vi sia incertezza sul bene fisicamente identificato.

Cass. 31 gennaio 2014, n. 2110: «L'errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi del bene pignorato non è causa di nullità del pignoramento, tranne nel caso in cui comporti incertezza assoluta sul bene stesso».

Se lo scrivente C.T.U. analizza i due presupposti sopra evidenziati dalla stessa Corte, così come sopra ampiamente esposto, può asserire che di fatto vi è continuità storica tra il dato catastale evidenziato nel pignoramento e nella nota di trascrizione in quanto **tutt'oggi risulta attivo presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento il subalterno 3 della part. 708 del Fg. 14 del Comune di Campobello di Licata (All.5) e così pure il dato catastale aggiornato contenuto negli allegati dell'elaborato peritale e precisamente il subalterno 3 della particella 708 del Fg.**

48 del NCEU del Comune di Ravanusa (All.2), inoltre non vi è stata nessuna incertezza sul bene fisicamente identificato in quanto la variazione territoriale sopra menzionata tra il Comune di Campobello di Licata ed il Comune di Ravanusa deve intendersi come **una variazione catastale “nominale” e non “sostanziale” come di fatto dimostrano i due allegati (All.5 e All.2) a corredo della presente relazione.**

Ritenuta la correttezza delle considerazioni fin qui esposte, lo scrivente fa presente alla S.V. Illustrissima, solo come parere personale, rimettendosi ovviamente ad ogni Sua determinazione, che possa essere opportuno procedere ad una sorta di “aggiornamento” della nota di trascrizione con indicazione dei dati catastali aggiornati.

Ovviamente, si tratta di un'iniziativa che sarebbe diretta non già a colmare un vizio di validità, ma solo a prevenire eventuali conflitti ed assicurare la certezza dell'informazione risultante dai registri di Conservatoria. Le opzioni, secondo lo scrivente C.T.U., possono essere in buona sostanza due. **a) Rettifica della nota di trascrizione.**

Una rettifica della nota di trascrizione potrebbe essere ammessa sotto forma di integrazione dell'originaria nota diretta a precisare sia i dati catastali precedenti ancora attivi che quelli attuali. Occorre infatti considerare che il quadro B della nota di trascrizione già consente al creditore procedente di indicare sia il dato catastale attuale che quello precedente.

Una rettifica della nota di trascrizione originaria (ovviamente, contenente l'indicazione del solo dato catastale precedente) potrebbe essere concepita sotto forma di trascrizione contenente entrambe le possibilità consentite dal quadro B (dato catastale attuale/dato catastale precedente).



b) Trascrizione di un provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

In via del tutto alternativa, sarebbe possibile concepire un provvedimento del Giudice dell'Esecuzione contenente la precisazione dell'oggetto esatto, provvedimento da sottoporre a trascrizione, si tratterebbe, in buona sostanza, di una sorta di annotazione all'originaria trascrizione.

In allegato alla presente relazione :

- **Certificazione notarile (All.1) ;**
- **Visura storica dell'immobile censito al NCEU del Comune di Ravanusa al Fg. 48 part. 708 sub. 3 (All.2) ;**
- **Planimetria dell'immobile oggetto di pignoramento, riscontrando che pur essendo compilata nel Fg. 14 part. 708 sub. 3 (All.3) ;**
- **Elaborato planimetrico del cespite oggetto di procedura esecutiva (All.4) ;**
- **Visura storica del cespite oggetto di pignoramento e precisamente l'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di Campobello di Licata al Fg. 14 part. 708 sub. 3 (All.5) ;**
- **Atto di pignoramento immobiliare (All.6) ;**
- **Nota di trascrizione (All.7) ;**

Agrigento, li' 22.11.2018

Distinti Saluti
Il CTU





TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

Omissis

con sede in **Omissis** n. 3, codice fiscale **Omissis**.

c/

Omissis nato a **Omissis**

LOTTO N°01

N. Gen. Rep. 130/2017

Giudice Dr. Ragusa Beatrice

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. MNGNNN78L04A089E- P.Iva 02496520848

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento

telefono : **Omissis**

cellulare : **Omissis**

fax : **Omissis**

email: **Omissis**

PEC : **Omissis**



**Beni in Ravanusa (Agrigento) Viale Antonina Lauricella n.74
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito a Ravanusa (Agrigento) in Viale Antonina Lauricella n.74 (ex via Nebrodi 74).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al NCEU del Comune di Ravanusa al FG. 48 part. 708 sub. 3 ed è posta al piano primo. L'accesso al cespite avviene da Viale Antonina Lauricella n.74 tramite un ingresso-androne ed una scala. Il cespite risulta rifinito in tutte le sue parti tranne un vano adibito a wc che si trova allo stato grezzo. L'appartamento presenta i seguenti vani: un ampio salone di circa mq. 24,69, una cucina di mq. 5,00, una zona pranzo di circa mq. 15,18, numero due camere letto rispettivamente di mq. 13,00 e 18,90, un W.C. (grezzo) di mq. 6,74 , un ripostiglio di mq. 1,80, un disimpegno di circa mq. 7,70, un WC di mq 5,00. Tutte i vani sono forniti di balcone.

E' posto al piano primo e sviluppa una superficie reale netta equivalente complessiva di circa mq 112,46.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **Omissis** nato **Omissis** foglio 48 mappale 708 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte: 114 m², composto da vani 6 VANI, posto al piano 1, - rendita: Euro 356,36, - registrata all'UTE con la scheda H194.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola media superiore (buono).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Licata, Agrigento, Canicatti.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **Omissis** in 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 contratto di mutuo fondiario a favore di **Omissis**, contro **Omissis nato Omissis**, a firma di Notaio Trento Paolo in data 05/10/2005 ai nn. repertorio 15459, raccolta 2940 iscritto all' Agenzia delle Entrate di Agrigento-Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 07/10/2015 ai nn. 25770/7038.

importo ipoteca: €. 100.000,00

importo capitale: €. 50.000,00



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario a favore di **Omissis, contro Omissis nato Omissis e contro Omissis nata Omissis in qualità di debitore non datore d'ipoteca**, a firma di Notaio Trento Paolo in data 14/01/2009 ai nn. repertorio 26630, raccolta 7532 iscritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento-Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 20/01/2010 ai nn. 1300/89.

importo ipoteca: € 150.000,00 importo capitale: € 75.000,00 **Debitore non datore di ipoteca Omissis nata Omissis.**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **Omissis** contro **Omissis** nato **Omissis** a firma di Avv. **Omissis** in data 03/06/2017 ai nn. repertorio 1369 trascritto all' Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 27/06/2017 ai nn. 10078/8490.

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 energetica:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dall'istanza effettuata presso il comune di Ravanusa, a mezzo PEC in data 30/04/2018 e prot. il 02/05/2018 con n. 8906 si riscontra che nel fascicolo urbanistico/edilizio del cespite oggetto di pignoramento non risulta in atti l'Attestato di prestazione energetica (APE), regolarizzabili mediante redazione APE.

Redazione APE: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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 insolte alla data della perizia: € **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis nato **Omissis** per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 18/09/1990 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di notaio Salvatore Abbruscato in data 18/09/1990 ai nn. rep 16006 trascritto all' Agenzia delle Entrate di Agrigento-Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 01/10/1990 ai nn. 16765/15030. L'atto di donazione riguarda un appezzamento di terreno.

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis Omissis e **Omissis** nata **Omissis**. Proprietari da data antecedente il ventennio dell' appezzamento di terreno dove è stato costruito l'immobile.



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. concessione edilizia in sanatoria n°7/2006 Comune di Ravanusa per le opere realizzate in totale difformità alla C.E. n.78/94 di un edificio composto da seminterrato, terra, primo con copertura a falde inclinate. Concessione Edilizia in Sanatoria n°7/2006 (L. 326/03 pratica edilizia n.7-8-9-10) rilasciata in data 01/06/2006. Trascritta il 13/06/2006 ai nn°15883/10835 come da certificazione Notarile allegata.

Si evidenzia un errore riportato nella certificazione notarile a corredo del fascicolo procedurale a firma del notaio Dott. G. Crescimanno Notaio in Canicattì con studio in Viale della Vittoria 39, dove veniva attestata erroneamente dal Notaio la concessione edilizia in sanatoria n.7/2006 presso il Comune di Campobello di Licata anzichè il Comune di Ravanusa come da attestazione rilasciata allo scrivente CTU con copia della C.E. in sanatoria 07/2006 ed allegati tecnici.

P.E. n. concessione edilizia n°69/2006 Comune di Ravanusa per il cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad attività commerciale. La Concessione edilizia n°69/2006 è stata rilasciata in data 10/11/2006.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ravanusa (Agrigento) in Viale Antonina Lauricella n.74.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al NCEU del Comune di Ravanusa al FG. 48 part. 708 sub. 3 ed è posta al piano primo. L'accesso al cespite avviene da VIALE ANTONINA LAURICELLA n. 74 tramite un ingresso-androne ed una scala. Il cespite risulta rifinito in tutte le sue parti tranne un vano adibito a wc che si trova allo stato grezzo all'atto del sopralluogo. L'appartamento presenta i seguenti vani: un ampio salone di circa mq. 24,69, una cucina di mq. 5.00 ed una zona pranzo di circa mq. 15.18, numero due camere letto rispettivamente di mq. 13,00 e 18,90, un W.C. (grezzo) di mq. 6.74 , un ripostiglio di mq. 1,80, un disimpegno di circa mq. 7.70, WC di mq 5.00. Tutte i vani sono forniti di balcone.

E' posto al piano Primo e sviluppa una superficie reale netta complessiva di circa mq 112,46.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **Omissis** nato **Omissis** foglio 48 mappale 708 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte: 114 m², composto da vani 6 VANI, posto al piano 1, - rendita: Euro 356,36, - registrata all'UTE con la scheda H194.

L'edificio è stato costruito circa nel 1994.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 74 di interno ed ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvato con decreto 440/DRU del 30/05/1994 l'immobile è identificato nella zona "B3" del riordino urbanistico.

Norme tecniche ed indici che nel P.R.G. approvato con decreto 440/DRU del 30/05/1994 la particella 708 del fg. 48.

Ricade nella Z.T.O. "B3" del riordino urbanistico, Piano di Recupero, con i seguenti indici:

1. Indice di fabbricabilità fondiaria massima mc/mq 5,00;
2. Rapporto di copertura massimo 1,00;
3. Altezza massima mi 11,00;
4. Numero massimo di piani fuori terra n. 3,00;

In tale Z.T.O. si applicano le disposizioni dell'art. 28 della L.R. 21/1973 e ss.mm.ii..

Che il Piano di Recupero, approvato contestualmente al P.R.G. con decreto 440/DRU del 30/05/1994, per la particella 708 del fg. 48 prevede:

- a) la realizzazione dell'edificio denominato e-43; tale previsione coincide con l'edificio esistente;
- b) la destinazione a strada pubblica per la parte coincidente con la pertinenza, con vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorrenza naturale.

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore		Valore equivalente
		reale/potenziale	Coefficiente	
disimpegno	Sup. reale netta	7,70	1,00	7,70
salone	Sup. reale netta	24,69	1,00	24,69
balcone	Sup. reale netta	22,60	0,30	6,78
cucina	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
pranzo	Sup. reale netta	15,18	1,00	15,18
balcone	Sup. reale netta	3,08	0,30	0,92
ripostiglio	Sup. reale netta	1,80	1,00	1,80



wc	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
letto	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
balcone	Sup. reale netta	3,30	0,30	0,99
letto	Sup. reale netta	18,90	1,00	18,90
balcone	Sup. reale netta	4,80	0,30	1,44
wc (grezzo)	Sup. reale netta	6,74	1,00	6,74
balcone	Sup. reale netta	4,32	1,00	4,32
Sup. reale netta		136,11		112,46

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: a doppia fodera, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: inesistente, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO

Dai dettami dell'estimo sappiamo che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il più probabile valore è quello attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi quello analitico dato che la situazione del mercato è tale da non esservi attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente cioè vi è una forte incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso di non facile individuazione. Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

-) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
-) attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato).

Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ad un'indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore che operano nella zona nonchè al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari che viene fissato ad un prezzo medio di euro 700,00 al metro quadrato. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonchè delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione d'uso dell'immobile stesso, dal quale si deduce il valore di vendita al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ravanusa, sito internet : www.esecuzioneifallimenti.com;

OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO;



ID	Immobile	Superficie reale netta equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	Mq 112,46	€ 78.724,80	€ 78.724,80

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: € **11.808,72**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **500,00**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **66.916,08**

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: € **66.416,08**

Relazione lotto 001 creata in data 16/06/2018
Codice documento: E002-17-000130-001

Agrigento , 16/06/2018

Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino

