

---

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

**Esecuzione Immobiliare**

**XXXX**  
**XXXX S.R.L. +1**

N. Gen. Rep. 61/2014 R.G. Es

Giudice **D.ssa XXXX**

**Locale in RACALMUTO via xxx n.xxx piano seminterrato**

**Lotto n.3**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: **Ing. xxxx**  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento xxxxx  
C.F. xxxx- P.Iva xxxx*

*con studio in Canicattì (Agrigento) via xxx, n. xx*

*cellulare: xxx*

*email: xxx@ingpec.eu*

**Magazzino in Racalmuto via xxx n.xx piano seminterrato**  
**Lotto n. 3**  
**F. 45 mapp.229 sub 24 - 25**

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

**A)**

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un **magazzino** sito in Racalmuto via xxx n.xx posto al piano seminterrato (piano terra a valle).

Fa parte di un immobile a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato avente accesso dalla via xxx (già traversa di via Roma) n xx.

Confina a Nord ed Est con spazio proprietà stessa ditta, a Sud e ad Ovest con terrapieno.

E' identificato al catasto fabbricati al foglio **n. 45 part. 229 sub 24 (magazzino) e 25 (corte esterna)**, Cat. C/2 classe 4 consistenza 241 mq, Superficie Catastale mq 289, Rendita €273,83 via Roma piano T in testa a xxx nato ad Agrigento in proprietà per 1000/1000 (v. visura storica in All.1 e planimetria catastale in All.2)

L'immobile che risulta intestato all'odierna ditta in precedenza dal 01/04/2003, risultava intestato a "il xxx di xxx s.n.c. xxxxxxxx". Precedentemente dal 18/01/1999 l'immobile era intestato ad xxx nato ad Agrigento il xxx. In precedenza dal 16/06/1994 (data dell'impianto) l'immobile era censito al subalterno n 4 (che comprendeva tutto il piano primo sottostrada vedi elaborato planimetrico e visura catastale storica in all. 3 e 4) ed era intestato ad il xxx di xxx & C. s.n.c. xxxxxxxx.

L'immobile a cui il bene al punto A) fa parte è stato realizzato con concessione edilizia originaria n. 541/79, successiva concessione edilizia in variante per ampliamento n. 626/1979 (v. all. 5/1), ulteriore concessione edilizia n.52/2002 per la divisione del fabbricato (v. all. 5/2), successiva concessione edilizia n. 33/2004 (v. all. 5/3) in variante alla C.E. n. 52/2002 ed ulteriore Concessione Edilizia in sanatoria n. 380/86 (v. all. 5/4)

Nella corte censita al sub 25 insiste una copertura ed una struttura precaria (ricadente in parte anche sulla part. 228) autorizzata per l'esecuzione di lavori straordinari con pratica n. 36/2001 (v. All. 5/5). La corte è inoltre munita di cancello di accesso (v. foto n1) e di recinzione perimetrale autorizzata con pratica n. 216/1990 (v. all 5/6)

Per il bene in oggetto non risulta agli atti Comunali richiesta di certificato di abitabilità/agibilità.

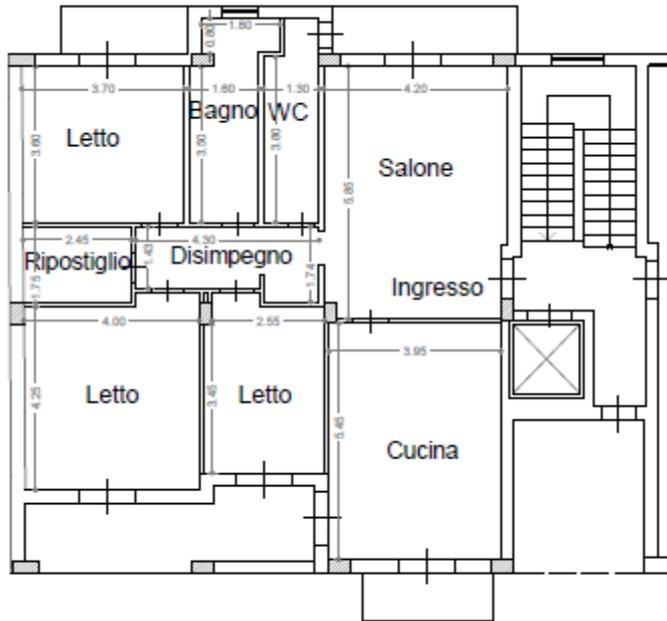
SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI A MENO DELL'INDICAZIONE TOPONOMASTICA CORRETTA (TRAVERSA DI VIA ROMA ANZICHE' L'ODIERNA VIA xxx N. 51).

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI CON LA PRECISAZIONE CHE IL SUB 25 E' RELATIVO ALLA CORTE ESTERNA SU UNA PARTE DELLA QUALE INSISTE UNA STRUTTURA PRECARIA.

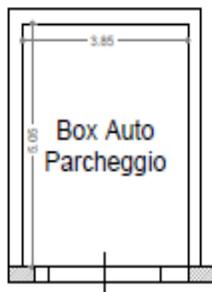
SI PRECISA, ANCORA LA RISPONDENZA TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO COSI' COME SI EVINCE DAL RAFFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE IN ALLEGATO 2 E LA PLANIMETRIA REDATTA DAL SOTTOSCRITTO RAPPRESENTATE IN SCALA 1:100.

LE STESSE SONO SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO.  
LA STRUTTURA PRECARIA RICADENTE IN PARTE NEL SUB 25 ED IN PARTE NELLA PARTICELLA 228  
DI PROPRIETA' DEI xxxxxx MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON RISULTA CENSITA IN  
CATASTO

**A) MAGAZZINO A PIANO SEMINTERRATO – PLANIMETRIA CATASTALE**



**A)MAGAZZINO A PIANO SEMINTERRATO – PLANIMETRIA STATO DI FATTO**



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

### **magazzino** di cui al punto **A**

Sito in Racalmuto via xxx n xxx posto al piano seminterrato (piano terra a valle).

Fa parte di un immobile a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato avente accesso dal portone al civico n. xx della via xxx. Il fabbricato nel suo complesso si trova in condizioni manutentive medie (v. foto n. 2-3)

Si accede al magazzino in oggetto dall' esterno a mezzo cancello in ferro sulla via xxx n. xx dal quale attraverso un passaggio largo ml 5,00 realizzato in battuto in cemento (v. foto n.4) si raggiunge il portone in ferro di accesso al locale (v. foto n.5).

Come è visibile dalla planimetria in all.6 il locale è costituito da un unico grande vano di forma rettangolare (v. foto n.6), avente piano di calpestio al di sotto di cm 55 rispetto alla quota esterna superata a mezzo tre gradini (v.foto n.7) All'interno del vano è ricavato lo spazio per l'ascensore E' presente, inoltre una scala interna ad una rampa che conduce al piano terra (v. foto n. 8)

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 266,72**. L'altezza interna è di ml 2,85.

All'esterno è presente, come pertinenza, censito al sub 25, uno spazio a forma di L largo in un lato ml 5,00 avente superficie complessiva pari a **mq 215** circa Il lato di accesso è in parte scoperto ed in parte protetto da pensilina in lamierino zincato grecato larga ml 3,15 (v. foto n 4), mentre il lato retrostante è del tutto coperto con la stessa tipologia (v. foto n.9). Nella parte terminale del lato retrostante è presente una struttura realizzata con sostegni profilati in ferro, copertura in onduline coibentate e pareti in lamierino (v. foto n. 10-11). La struttura nella sua interezza ricade oltre che nella part 229 sub 25 in oggetto, anche nella part 228, di proprietà dei xxxxxxxx (v. visura catastale in All. 4/1) ma non oggetto di pignoramento. La superficie della parte di struttura ricadente nella particella in oggetto è pari a circa **mq 35,00**

**Si fa presente che, al fine di rendere totalmente autonomo il bene in questione necessitano opere murarie relative alla chiusura della porta interna dell'ascensore e della porta in sommità della scala che conduce al piano primo. In relazione, invece, alla struttura precaria esterna necessita la realizzazione di un elemento separatorio in corrispondenza del confine di particella oggetto di pignoramento tra la part. 229 sub 25 e la part. 228 ( non oggetto di pignoramento).**

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: dato presumibile in quanto non è stato possibile accertare
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a e laterizio di alleggerimento, condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto., condizioni sufficienti
<i>Scale</i>	Condominiale tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro. Vetro: assente , condizioni:medie.  
*Infissi interni:* assenti

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni in conci di tufo, coibentazione:-----, rivestimento: intonaco civile per esterni, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: quadrelle in cemento e scaglia di marmo. condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: pareti tipologia: intonaco in gesso

*Portone di ingresso:* porta esterna a battente, materiale: ferro condizioni: medie.  
*Scale:* interna tipologia: ad una rampa. materiale: c.a. rivestimento: marmo

**Impianti:**  
*Citofonico:* assente.  
*Elettrico:* tipologia: del tipo esterno coperto da canalette in plastica, tensione: 220V, condizioni: medie, conformità: senza certificazione.

*Fognatura:* assente. Non sono presenti servizi igienici.  
*Idrico:* assente. Non sono presenti servizi igienici

*Termico:* Assente.

**Caratteristiche della zona:** semiperiferica, residenziale a traffico locale con possibilità di parcheggi

**Servizi zona:** La via xxx, traversa della via Roma, arteria principale della città presenta nelle vicinanze i servizi principali. Le zone limitrofe sono utilizzate per edilizia di tipo residenziale.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Il cespiti di cui al punto **A)** risulta in possesso e nella piena disponibilità della parte eseguita.

### **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 provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuna*
- 4.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

##### **4.2.1 Dal certificato notarile redatto dal Notaio xxx allegato agli atti si legge:**

###### *Iscrizioni:*

- **Ipoteca legale iscritta ad Agrigento il 12/08/1996 ai numeri 14542/894** in forza di atto amministrativo n. 389 del 15/06/1996 a garanzia di complessive Lire 3.865.000.000 a garanzia di un debito di Lire 3.865.000.000 fra gli altri, sul terreno in Racalmuto censito in NCT fg. 45 mapp. 68 a favore di xxxxxx sede Roma cod. fisc. xxx a carico di xxx nato a Racalmuto xxx e e xxxx nato ad Agrigento il xxx per la quota di 2/6 ciascuno del diritto di piena proprietà. La suddetta iscrizione risulta annotata da:

- restrizione di beni del Tribunale di Agrigento in data 22/09/2010 Rep. n. 115, annotato ad Agrigento il 08/06/2011 ai nr. 12432/1263, con cui veniva svincolata la quota di ½ del bene in Racalmuto censito in NCEU f. 45 mapp. 229 sub. 8.

- restrizione di beni del Tribunale di Agrigento in data 22/09/2010 Rep. n. 118, annotato ad Agrigento il 29/08/2011 ai nr. 18465/1579, con cui veniva svincolato il bene in Racalmuto censito in NCEU f. 45 mapp. 229 sub. 7

- **Ipoteca volontaria iscritta ad Agrigento il 11/08/2007 ai nn. 22256/5867** in forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Antonina Ferraro in data 08/08/2007 Rep. 67952/19868 per complessivi Euro 400.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 200.000,00 per la durata di anni 10 al tasso annuo del 5,669% sul bene in oggetto e su altri a favore di xxxS.P.A. sede Reggio Emilia e domicilio ipotecario eletto in Agrigento via xxx n. 210 , Codice fiscale n. xxx a carico di "IL xxxx SRL" cod. fisc. xxxx per la quota intera del diritto di piena proprietà del bene in oggetto e di altri.

###### *Pignoramenti:*

##### **4.2.2.**

**Atto esecutivo trascritto ad Agrigento in data 01.04.2014 ai nn.5463/4157** in forza di verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Agrigento il 19/03/2014 n.2082/2320 sull'immobile in oggetto e su altri a favore di xxxx S.P.A. sede in xxx Codice Fiscale n. xxxxxxxx a carico di " xxxxxxxx." con sede in Racalmuto cod. fisc. xxx per la quota intera del diritto della piena proprietà del bene in questione e di altri.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Atto giudiziario trascritto ad Agrigento il 05/06/1992 ai n.ri 11028/9552** in forza di decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Agrigento il 28/05/1992 a favore di xxxx nato a Racalmuto il xxxx e xxx nata a Campobello di Licata il xxx elettivamente domiciliati in Canicattì viale xxx n.xxx presso lo studio legale dell'Avv. xxx a carico xxx nato ad Agrigento il xxxxxx per la quota di 2/6 del fabbricato insistente sul terreno in Racalmuto censito in NCT fg. 45 mapp. 228-229 e xxxx nata a Racalmuto il xxx per la quota di 1/6 del fabbricato insistente sul terreno in Racalmuto censito al NCT fg. 45 mapp 228-229.

La suddetta trascrizione risulta annotata da:

- Atto della Corte di Appello di Palermo in data 19/04/1996 Rep. 5093, annotato ad Agrigento il 30/11/1996 ai n.ri 20301/762, fra gli altri sui beni censiti in NCT fg. 45 mapp. 228 e NCEU fg.45 mapp. 229, a favore di xxx nato a Racalmuto il xxxx e xxx nata a Campobello di Licata il xxx a carico di xxx nato ad Agrigento il xxx e xxx nata a Racalmuto il xxx

- restrizione beni del Tribunale di Agrigento in data 22/09/2010 n. 115, annotato ad Agrigento il 08/06/2011 ai nr. 12433/1264, con cui veniva svincolato il bene in Racalmuto censito al NCEU fg. 45 mapp. 229 sub 8.

- restrizione beni del Tribunale di Agrigento in data 22/09/2010 n. 118, annotato ad Agrigento il 29/08/2011 ai nr. 18466/1580, con cui veniva svincolato il bene in Racalmuto censito al NCEU fg. 45 mapp. 229 sub 7.

**Domanda giudiziale trascritta ad Agrigento il 13/05/1996 ai n.ri 7803/6900** in forza di atto di citazione notificato il 10/05/1996 sulla quota di 1/3 del fabbricato in Racalmuto c/da Caliato edificato sul terreno al fg.45 mapp. 229 a favore di xxxx nato a Racalmuto il 07/06/1940 cod. fisc. xxx a carico di xxx nato a Racalmuto il xxxx.

4.2.4 *Difformità urbanistico edilizie:*

Si rileva che agli atti del Comune di Racalmuto, così come attestato dalla certificazione dell'Ufficio Tecnico in all.6/2 non è presente alcuna documentazione relativa alla concessione edilizia in sanatoria 380/86 relativa al cespite in oggetto. Dalle ricerche personali effettuate dallo scrivente è stato possibile reperire copia della concessione edilizia in questione (in All.5/4) dalla quale si evince che la superficie dell'abuso è pari a mq 270,72 pari, pertanto, ameno di piccole differenze alla superficie complessiva del piano cantinato. Pertanto, in assenza di elaborati grafici allegati alla sanatoria si può ritenere urbanisticamente "regolare" il cespite in oggetto.

4.2.5 *Difformità catastali:*

Come evidenziato al punto 1 ed evidenziato nella planimetria allegata non sono presenti difformità eccetto il fatto che la struttura precaria esterna di pertinenza ricadente a cavallo delle particelle 229 sub 25 e 228 (non oggetto di pignoramento) non risulta censita in catasto. Si rileva che necessità l'effettuazione della voltura catastale da xxxx a "xxxx s.r.l." per allineamento di proprietà a seguito decreto di trasferimento trascritto il 20/04/2007 ai nr. 10609/7167 la cui nota di trascrizione è stata richiesta e prodotta dal sottoscritto in all.6/3.

4.2.6 *Altre informazioni utili per l'acquirente*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1000,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia: -----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

**5) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

*Conformità urbanistico edilizia:*

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha richiesto all'U.T.C. di Racalmuto Dipartimento Edilizia Privata e Pubblica in data 16.12.2016 copia degli elaborati tecnici allegati alle concessioni edilizie rilasciate a nome dei f.lli xxxx o del xxx s.r.l. (v.All.6/1). Successivamente il sottoscritto si recava più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto al fine di verificare le ricerche in questione ed in data 21/02/2017 ritirava nota a firma del responsabile dell'Ufficio Arch. xxx (v.All. 6/2) nella quale si attestavano i risultati delle ricerche effettuate.

Si è riscontrato che l'immobile a cui il bene in questione appartiene è stato realizzato con:

- 1) Concessione Edilizia n. **541/79** per la costruzione di un fabbricato I traversa di via Roma a nome di xxxx, xxx e xxx. Di tale concessione e degli elaborati tecnici allegati alla stessa non risulta alcun fascicolo nell'archivio dell'Ufficio Tecnico.
- 2) Concessione Edilizia n. **626/79** per l'ampliamento del fabbricato in via Anime Sante – I traversa di via Roma a nome di xxxx, xxx e xxx (v.All.5/1)
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n. **380/86** del 29/07/2002 (in all. 5/4) relativa alla costruzione in ampliamento di un piano parzialmente interrato ed un piano terra di una parte di edificio sito in C/da Caliato della quale l'Ufficio Tecnico ha certificato di non possedere alcun fascicolo in archivio ma che il sottoscritto, da ricerche ed indagini personali, è riuscito ad ottenere copia. (in assenza però di elaborati grafici).
- 4) Concessione Edilizia n. **52/2002** del 30/09/2002 per la divisione di fabbricato in c/da Caliato su richiesta del Ctu nominato ing. xxxx nominato dal Giudice dell'Esecuzione tribunale di Agrigento in data 15/11/2001 (v.All.5/2)
- 5) Concessione Edilizia n. **33/2004** del 10/05/2004 in variante alla concessione edilizia n. 52/2002 relativa alla divisione con l'aumento delle unità immobiliari sito in Racalmuto c/da Caliato censito in catasto al f. 45 part. n. 229 sub 5 piano terra e n.229 sub 6 piano primo (v.All.5/3).
- 6) Autorizzazione alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria n. **36/2011** (in all. 5/5) per la sistemazione di una struttura precaria retrostante il fabbricato sito in c/da Caliato costruita con precedente autorizzazione (non presente agli atti del Comune)
- 7) Autorizzazione alla esecuzione dei lavori di manutenzione n. **216/1990** (in all. 5/6) per la creazione di una recinzione giardino (confine corte part. 229 sub 25).

**Tutto ciò premesso dall'esame della documentazione acquisita, da ricerche del sottoscritto relativamente alla C.E. in sanatoria n.380/86 ed in assenza di elaborati grafici allegati alla stessa si può ritenere "regolare" dal punto di vista urbanistico il cespite in oggetto.**

Si rileva, inoltre, che il cespite **non è dotato di agibilità** (l'agibilità n. 613 del 12/06/2013 come indicato nella nota del Responsabile dell'Ufficio Tecnico si riferisce ad altro locale censito al sub 15). **Si rileva, ancora, che in relazione alla struttura precaria esterna, autorizzata con pratica n. 36/2011, in assenza di allegati grafici, si può ritenere "regolare" dal punto di vista urbanistico. Necessita, però, il frazionamento della stessa in corrispondenza del confine tra la particella 229 sub 5 e la part. 228.**

**6) ACCERTAMENTO ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO**

Dalle verifiche effettuate non si è rilevato che gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o da altri pesi

**7) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Come si legge dal certificato notarile redatto dal xxx l'immobile in questione risulta di proprietà di "xxx S.R.L." con sede in Racalmuto per quota intera del diritto di piena proprietà.

a) Anteriormente al ventennio l'area su cui risulta costruito l'immobile in oggetto era di piena proprietà dei signori: xxxx nato a Racalmuto il xxxx coniugato con la signora xxx nata a Racalmuto il xxx per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale di beni, xxxx, nato a Racalmuto il xxx e xxxx nato ad Agrigento il xxx per la quota di 2/6 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Si evidenzia che non risulta trascritta alcuna convenzione matrimoniale dei signori xxx e xxxx.

b) Con sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Agrigento il 18/01/1999 al n. 26/99 trascritta ad Agrigento il 19/07/2003 ai n.ri 14390/12584 l'immobile in oggetto ed altri veniva assegnato ad xxx nato ad Agrigento il xxx per la quota intera del diritto di piena proprietà.

c) Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Agrigento il 27/03/2007 trascritto ad Agrigento il 20/04/2007 ai numeri 10609/7167, l'immobile in oggetto di proprietà di xxx passava alla società xxxx con sede in Racalmuto cod. fisc. xxxx per la quota intera del diritto di piena proprietà. Per tale trasferimento, la cui nota di trascrizione è in All.6/3, non è stata effettuata la voltura catastale.

**8) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dalle norme tecniche UNI 10750. In particolare si è considerata la superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri di proprietà applicando ad essa un percentuale pari al 100%. In relazione alla superficie della corte (sub 25) essa verrà computata al 10%, mentre la struttura precaria posta nella parte retrostante la corte stessa verrà computata al 25%.

**Magazzino di cui al punto A**

Superficie lorda vendibile (sub 24)	<b>mq 266,72 x 100% = mq 266,72</b>
Superficie corte (sub 25) (mq 215,00- mq 35,00)	<b>mq 180,00 x 10% = mq 18,00</b>
Superficie parte struttura precaria ricadente in sub 25	<b>mq 35,00 x 25% = mq 8,75</b>
	<b>mq 293,47</b>

**Magazzino ed accessori di cui al punto A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda vendibile	mq	293,47	0,95	
	<b>Sup. reale vendibile</b>			<b>278,80</b>

Note: il coefficiente correttivo è stato ottenuto mediando alcuni dei più significativi parametri riferiti alle caratteristiche (posizionali, ambientali, estrinseche ed intrinseche, funzionali, tipologiche e di manutenzione) dell'immobile, tale coefficiente va moltiplicato alla superficie reale per ottenere il valore equivalente.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "*stima sintetica comparativa parametrica semplificata*", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare al fine di riferirlo agli stessi.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (Osservatorio del mercato immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per zone simili, professionisti locali.

### 9.3. Valutazione corpi facenti parte del Lotto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Tale valore unitario è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili nelle condizioni d'uso normali in cui si trova. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali, dai professionisti locali e non per ultimo dai dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare benchè questo fornisca valori per le destinazioni commerciale e residenziale.

In particolare si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato delle compravendite immobiliari che per il comune di Racalmuto è abbastanza depressa.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

<b>Magazzino e accessori</b> ( fg. 45 part.229 sub 24-25)	<b>278,80</b>	<b>€430,00</b>	<b>€119.884,00</b>
Valore complessivo lotto ed accessori:			<b>€119.884,00</b>
-Riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi occulti valutati in una percentuale pari al 5% del valore stimato			<b>€5.994,20</b>
--Riduzione del valore per spese condominiali insolute in atto non a conoscenza valutati in una percentuale pari al 1% del valore stimato			<b>€1.198,84</b>
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per la regolarizzazione urbanistica			<b>€2000,00</b>
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale:			<b>€4.000,00</b>
- Spese per la realizzazione delle opere murarie necessarie a rendere il locale totalmente separato dal piano terra e primo (lotti n.1 e n. 2 ) ed il muro di separazione tettoia tra le part 229 sub 25 e part 228 vedi punto 2 ultimo comma della presente			<b>€3.000,00</b>
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
<b>TOTALE RIDUZIONI</b>			<b>€16.193,04</b>
-----			
<b>Giudizio di comoda divisibilità:</b> il magazzino risulta divisibile ma solo previo l'esecuzione di opere di ristrutturazione interna.			
-----			

## 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€103.690,96**

Il perito

Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Si Allega:

Giudice xxxxxxxxx  
Perito: xxxxxxxx

- 1) Visura catastale storica del locale
- 2/A) Planimetria catastale del locale;
- 3) Elaborato planimetrico storico (part. 229 sub 4);
- 4) Visura catastale storica (part. 229 sub 4);
- 4/1) Visura catastale part 228
- 5/1) Concessione edilizia n. 626/79;
- 5/2) Concessione edilizia n.52/2002;
- 5/3) Concessione Edilizia n.33/2004;
- 5/4) Concessione Edilizia in sanatoria n.380/86;
- 5/5) Autorizzazione n. 36/2001 alla sistemazione struttura precaria
- 5/6) Autorizzazione n. 216/1990 alla creazione di recinzione nel giardino (sub 25);
- 6) Planimetria del locale stato di fatto redatta dal sottoscritto.
- 6/1) Richiesta concessioni edilizie da parte sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto;
- 6/2) Certificazione sulle Concessioni Edilizie Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto;
- 6/3) Nota di trascrizione decreto di trasferimento immobili n. 117/2007
- 7) Fotografie esterne ed interne del bene;
- 8) Verbale di sopralluogo
- 9) Comunicazioni, avvisi, ricevimenti;