
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.
contro
Omissis e Omissis

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000034/13**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

Lotto 002

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna Maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

**Beni in Agrigento (Agrigento) nel cortile annesso a via Botteghelle
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito ubicato ad Agrigento (Agrigento) nel cortile annesso a via Botteghelle.

Composto da un unico vano pavimentato con scaglie di marmo ed unico accesso dal cortile di via Botteghelle. **(foto dalla n°1 alla n°4).**

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **42,49**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Omissis, nato ad xxxxxxxxxxxxxxxx il xx-xx-xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio **142** mappale **1981** subalterno **5**, categoria **C/2**, classe 1, composto da vani 35 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 146,42, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il deposito confina a nord con la salita Diana ma risulta sottomesso rispetto la stessa ad est con la part.Illa 1980, 1981 e la salita Diana, ad ovest con la part.Illa 1982 ed a sud con il cortile di via Botteghelle.

Note:

(Allegato n°29).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

satellitare e foto A, B, C

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, ricade all'interno dell'antico centro storico del Comune di Agrigento, e precisamente in prossimità della parte alta del centro urbano, zona via delle Mura, da cui dista pochi di metri. La zona in cui è inserito il fabbricato è quella tipica dei centri storici in stato di semi abbandono, rappresentata, anche, da unità immobiliari vetuste in alcuni casi con ridotte superfici per le attuali condizioni di vita. Quasi tutta la zona, così come gran parte del centro storico antico risulta essere abitata da extra comunitari. La zona, con strade strette e difficilmente percorribili dalle automobili, si trova a monte ed a qualchecentinaia di metri dalla via Atenea, che era ed è un'importante centro commerciale della cittadina. La tipologia delle costruzioni presenti nella zona è del tipo monofamiliare pluripiano con piano terra adibito a magazzino, deposito o a civile abitazione e piani superiori adibiti ad abitazione di tipo economico-popolare.

La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc.

Le strutture murarie dei fabbricati in cui s'inserisce l'immobile in oggetto sono in prevalenza in muratura di antica fattura e di tipo economico-popolare.

Il bene in perizia, è un deposito posto a piano terra con accesso dal cortile di via Botteghelle; fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni "50, libero da tre lati. L'intero fabbricato, si presenta in modeste condizioni manutentive, non è dotato di ascensore.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), municipio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis in qualità di proprietario del bene.

Alla data del sopralluogo del C.T.U., il deposito risultava utilizzato dagli esecutati

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 con garanzia Ipotecaria a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE IN CORSO VITTORIO EMANUELE N°10 A LICATA (C.F. 00089160840)**, contro **Omissis**, nato ad xxxxxxxxxxxx il xx-xx-xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e **Omissis**, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxx snc di xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e **C. con sede in Agrigento, c.f. xxxxxxxxxxxxxx**, a firma di notaio Maria Nipote da Favara in data 21/10/2008 ai nn. 39398/15749, registrato ad Agrigento in data 27/10/2008 ai nn. 7009- serie 1T; iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 29/10/2008 ai nn. 28456/5392
importo ipoteca: €. 500.000,00
importo capitale: €. 250.000,00

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a:

Appartamento ubicato ad Agrigento, posto a piano terra, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 1981 sub 2;
Appartamento ubicato ad Agrigento, posto a piano primo, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 1980 sub 2;
Appartamento ubicato ad Agrigento, posto a piano terra, con accesso da via Botteghelle, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 1981 sub 3.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.** con sede in corso Vittorio Emanuele n°10 a Licata (c.f. 00089160840) contro **Omissis**, nato ad xxxxxxxxxxxx il xx-xx-xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e **Omissis**, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 07/02/2013 ai nn. 264/2013 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19/02/2013 ai nn. 3673 reg.part. e nn. 3093 reg. gen.

(Allegato di Cancelleria)

Riferito limitatamente a:

Appartamento ubicato ad Agrigento, posto a piano terra, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 1981 sub 2;
Appartamento ubicato ad Agrigento, posto a piano primo, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 1980 sub 2;
Appartamento ubicato ad Agrigento, posto a piano terra, con accesso da via Botteghelle, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 1981 sub 3.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a deposito.**

Regolarizzabile mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Agrigento, riferito limitatamente al deposito ubicato ad Agrigento nel cortile di via Botteghelle, distinto in catasto al foglio 142 part.IIIa 1981 sub 5.

Spese tecniche, Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; Valori bollati; Oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Deposito ubicato ad Agrigento nel cortile di via Botteghelle, censito in catasto al foglio 142 part.IIIa 1981 sub 5.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancanza di Planimetria e Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a deposito.**

Regolarizzabile mediante: Presentazione "Pratiche Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°31)**

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regularizzazione Catastale dell'immobile **Deposito** ubicato ad Agrigento nel Cortile di via Botteghelle n°52, posto a piano terra *distinto in Catasto al fg. 142 part.IIIa 1981 sub 5 (ex sub 2)*.

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *Variazione Catastale per la Mancanza dell'Elaborato Planimetrico* che deve essere prodotto ed il **Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a deposito**

La stesura della Variazione Catastale effettuata a mezzo di "Pratica Docfa", si è resa necessaria in quanto ***l'immobile per civile abitazione non presentava più le caratteristiche tali da essere abitabile, pertanto è stato variato indicandone l'attuale destinazione d'uso a DEPOSITO.***

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 28-06-2013 prot. n. AG0102320 cod. di riscontro 000AG6762, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA CIVILE ABITAZIONE A DEPOSITO** per l'unità immobiliare censita al fg. 142 part.IIIa 1981 sub 5, cortile via Botteghelle n°52, piano T-cat. C02, c.l. 01, cons. 35 sup. Cat. 44, Rendita €. 146,42 **(allegato n°28 e 28.a)**

Riferito limitatamente a: Deposito ubicato ad Agrigento nel cortile di via Botteghelle, censito in catasto al foglio 142 part.IIIa 1981 sub 5.

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:	
trattandosi deposito non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis, nato ad xxxxxxxxxxxx il xx-xx-xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1000/1000. Proprietario dal 11/08/2004 ad oggi in forza di Divisione Ereditaria a firma di dott. Antonino Pusateri, notaio in Agrigento in data 11/08/2004 ai nn. 109.059 di rep e n. 22046 di racc., registrato ad Agrigento in data 16/09/2004 ai nn. 100240, serie 1Vtrascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 22/09/2004 ai nn. 23558/18207

(Allegato n°4 e 5 del lotto 001)

Riferito limitatamente a: Appartamento ubicato ad Agrigento, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.lla 1981 sub 2; Appartamento ubicato ad Agrigento, posto a piano primo, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.lla 1980 sub 2;

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis, nato ad xxxxxxxxxxxx il xx-xx-xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 500/1000; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxxxxxxxxx il xx-xx-xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 500/1000; da data antecedente il ventennio al 11/08/2004 in forza di denuncia di successione testamentaria a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 23/05/1976 ai nn. 513 volume n°510, registrata ad Agrigento in data 28/05/1976 ainn. 2761, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 30/10/1980 ai nn. 18671/17012, in morte del Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxxxxxxxxx il xx-xx-xxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxx, devoluta in virtù di testamento pubblico registrato ad Agrigento il 28-05-1976 al n°2761

(vedi allegato di cancelleria e Divisione Ereditaria allegato n°5 del Lotto 001)

Riferito limitatamente a: Appartamento ubicato ad Agrigento, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.lla 1981 sub 2; Appartamento ubicato ad Agrigento, con accesso dalla Salita Diana, censito in catasto al foglio 142 part.lla 1980 sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato ubicato in zona "A" del Comune di Agrigento costruito anteriormente al 1967 per lavori di Costruzione di un fabbricato ubicato ad Agrigento angolo tra la via Botteghelle, la salita Diana ed il cortile di via Botteghelle.

Si fa presente che il fabbricato ubicato ad Agrigento ad angolo tra la via Botteghelle, la salita Diana ed i cortile di via Botteghelle, censito in catasto al foglio 142 part.lla 1981 sub 3 e 5 e part.lla 1980 sub 2, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 **è stato edificato anteriormente al 01-09-1967**, come si può evincere dalla planimetria Catastale che riporta quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **02-05-1958**.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi alle Licenze e Concessioni Edilizie ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativamente al suddetto immobile.

Riferito limitatamente a: Immobile ubicato ad Agrigento ad angolo tra la via Botteghelle, la salita Diana ed il cortile di via Botteghelle, censito in catasto al foglio 142 part.lla 1981 sub 3e 5 e part.lla 1980 sub 2.

Descrizione **deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito ubicato ad Agrigento (Agrigento) nel cortile annesso a via Botteghelle.

Composto da un unico vano pavimentato con scaglie di marmo ed unico accesso dal cortile di via Botteghelle. **(foto dalla n°1 alla n°4).**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **42,49**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a O m i s s i s , nato ad xxxxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio **142** mappale **1981** subalterno **5**, categoria C/2, classe 1, composto da vani 35 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 146,42, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1.

Coerenze: il deposito confina a nord con la salita Diana ma risulta sottomesso rispetto la stessa ad est con la part.lla 1980, 1981 e la salita Diana, ad ovest con la part.lla 1982 ed a sud con il cortile di via Botteghelle.

Note:

(Allegato n°29)

L'edificio è stato costruito nel 1958.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 52, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

(prima delle regolarizzazioni catastali effettuate dal CTU allegati n°24, 25, 26 a seguito delle Regolarizzazioni allegati n°27, 28, 28.a, 29, 30)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento (Allegato n°23)

Norme tecniche ed indici: Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento

Finalità e obiettivi: Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l'incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati "leggeri", quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti.

Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni:

-Vincoli di cui alla tabella n°7 della Legge 47/85: 10 (sismico); -01 (Storico)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale lorda	42,49	1,00	42,49
	Sup. reale netta	35,32	1,00	35,32
	Volume reale	135,96	1,00	135,96
	Sup. reale lorda	42,49		42,49
	Sup. reale netta	35,32		35,32
	Volume reale	135,96		135,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: in trincea, materiale: pietrame e cemento, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: conci di tufo, condizioni: da risanare e da ristrutturare.

Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: da normalizzare.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna: materiale: scaglie di marmo, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da demolire.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio Tecnico di Agrigento,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Tecnocasa, via Atenea
l'Agenzia Immobiliare Piazza Affari,
Mediafin, via Atenea
Agenzia Immobiliare Sant'Angelo, via Atenea
Castellana Servizi Immobiliari,
Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°4)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona A1 in Centro storico del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°31)

Per quando riguarda il deposito in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 500,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito	42,49	€ 500,00	€ 21.245,00
- Valore corpo:			€ 21.245,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 21.245,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 21.245,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	42,49	€ 20.622,50	€ 20.622,50

8.4. Adegamenti 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:

€ 3.093,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è vendibile in un unico lotto.	

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:	€ 17.529,13
--	--------------------

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:	€ 16.529,13
--	--------------------

Relazione lotto 002 creata in data 03/09/2013
Codice documento: E002-13-000034-002

il perito
Arch. Anna Maria Rita Cammarata