

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**

contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Porto Empedocle

N. Gen. Rep. **000218/12**+riunito al R.G.Es. n°141/13

**LOTTO 003**

**ELABORATO PERITALE**

---

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Francesco Crispi n°44  
Lotto 003**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) via Francesco Crispi n°44.

Composto da un ingresso, tre camere da letto, una cucina-pranzo con vista sulla via Crispi ed un wc. (dalla foto n°1 alla foto n°6)

**posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 91,89**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con

beni con I proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei  
**Foglio 25 mappale 52 subalterno 5**, categoria A/4, classe

4, composto da vani 4,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 185,92,

- registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord con la salita Sciabarrà, ad Est ed ad Ovest confina con altra ditta, a Sud con la via F. Crispi.

Note: **(allegato n°10)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10-08-1995 voltura n.7638.1/1995 in atti dal 08/10/2001 (protocollo n. 230841) Repertorio n. 30707 Rogante:

Sede: AGRIGENTO Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n. 3078 del 28/08/1995  
VENDITA.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:  
(satellitare percorso e foto A, B)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade nella fascia "A/1" (Centro Storico in cui sono previsti i piani di recupero) del vigente P.R.G. L'intorno del fabbricato è caratterizzato sia da costruzioni di vecchia fatture, che costruzioni in c.a. Nella zona, troviamo molte attività commerciali unitamente alle residenziali ed è fornita di tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. Nelle immediate vicinanze troviamo la zona portuale di Porto Empedocle, con gli Uffici della Dogana e dei Vigili del Fuoco. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in muratura e di tipo residenziale.

Il bene in perizia, è un appartamento posto al Piano Primo. L'unità immobiliare prospetta da un lato sulla via Crispi, mentre nella parte posteriore prospetta sulla salita Sciabarrà. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni '40, intercluso da due lati. Il Condominio è composto da quattro elevazioni fuori terra. L'intero fabbricato, si presenta in mediocri condizioni e non è dotato di ascensore ed è munito di citofoni funzionanti.

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

Servizi della zona: supermercato (ottimo), negozio al dettaglio (buono), farmacie (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), spazi verdi (ottimo), teatro (buono), verde attrezzato (buono), biblioteca (buono), municipio (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scalinata dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: villa Romana.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero saltuariamente fruito dagli stessi proprietari.

**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 a favore di

firma di notaio da Agrigento in data 19/01/1996 ai nn. 31510  
iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/01/1996 ai nn.  
1525/60

importo ipoteca: €. 113.620,52

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano terra, ubicato a Porto  
Empedocle nella salita Sciabarrà n°19, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 766  
sub 1; Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F.  
Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5; Negozio posto a  
piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in  
Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 e part.IIa 766 sub 11.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

firma di notaio da Agrigento in data 04/05/2005 ai nn.  
47804/19887, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data  
09/05/2005 ai nn. 10549/2514

importo ipoteca: €. 153.600,00

importo capitale: €. 102.400,00

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto  
Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5;  
Negozio posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38,  
individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 e part.IIa 766 sub 11.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

**d'ipoteca**, a firma di notaio da Agrigento in data 31/05/2007 ai  
nn. 49788/20984 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data  
01/06/2007 ai nn. 14750/3730

importo ipoteca: €. 450.000,00

importo capitale: €. 300.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano terra, ubicato a Porto  
Empedocle nella salita Sciabarrà n°19, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 766  
sub 1; Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F.  
Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5; Negozio posto a  
piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in  
Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 e part.IIa 766 sub 11.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di

..... a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 24/09/2012 ai nn. 1725/2012 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/10/2012 ai nn. 20053/17209

**(vedi allegato di cancelleria)**.

Riferito limitatamente a: -Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 e part.IIa 776 sub 11, part.IIa 52 sub 2.

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di

..... a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 06/06/2013 ai nn. 2244, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/08/2013 ai nn. 15620/12870

**(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle nella salita Sciabarrà n°19, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 766 sub 1; Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 e part.IIa 766 sub 11.

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: ***Diversa distribuzione degli spazi interni.***

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

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni.

**(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13 e planimetria catastale allegato n°5).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 1.100,00

Oneri totali: € 1.100,00

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)**

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile censito come **Civile Abitazione** ubicato nella via F. Crispi a Porto Empedocle, posto a piano primo, *individuato in Catasto al fg. 25 part.lla 52 sub 5.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *Variazione Catastale per la Diversa distribuzione degli Spazi Interni* che presentava l'immobile, ed è stata effettuata a mezzo di "Pratica Docfa". L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 12-11-2014 prot. n. AG0191783 cod. di riscontro 000A42707, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI per l'unità immobiliare censita al fg. 25 part.lla 52 sub 5, via F. Crispi n°44, piano1 -cat. A04, c.l. 04, cons. 4,5 sup.Cat. 90, Rendita €. 185,92 **(allegato n°6, 7 e 8)**

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.lla 52 sub 5.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
pur trattandosi di edilizia pluri-familiare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

oggi in forza di atto di vendita a firma di \_\_\_\_\_ notaio in Agrigento in data 10/08/1995 ai nn. 30707 di rep. e n. 12779 di racc. registrato ad Agrigento in data 28/08/1995 ai nn. 3078, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/09/1995 ai nn. 15909/14064 **(allegato atto di Vendita n°1)**

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.lla 52 sub 5.

**6.2 Precedenti proprietari:**

\_\_\_\_\_ in forza di atto di donazione a firma di notaio \_\_\_\_\_ da Porto Empedocle in data 29/04/1988 ai nn. 253.465, registrato ad Agrigento in data 09/05/1988 ai nn. 1714, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/05/1988 ai nn. 7569/6566.

**(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.lla 52 sub 5.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricato costruito anteriormente 1967** per lavori di costruzione di un fabbricato a piano primo edificato anteriormente all'01 settembre 1967. Intestata a  
Costruzione anteriore al 1967.

Si fa presente che il l'appartamento ubicato a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°44, censito in catasto al foglio 25 part.IIIa 52 sub 5, 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 **31-01-1940** e dall'**Atto di Vendita** ai rogiti del notaio

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: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIIa 52 sub 5.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) via Francesco Crispi n°44.

Composto da un ingresso, tre camere da letto, una cucina-pranzo con vista sulla via Crispi ed un wc. **(dalla foto n°1 alla foto n°6)**

**posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 91,89**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con  
\_\_\_\_\_ **Foglio 25 mappale 52 subalterno 5**, categoria A/4, classe 4, composto da vani 4,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 185,92, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1  
Coerenze: a Nord con la salita Sciabarrà, ad Est ed ad Ovest confina con altra ditta, a Sud con la via F. Crispi.

Note: **(allegato n°10)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10-08-1995 voltura n.7638.1/1995 in atti dal 08/10/2001 (protocollo n. 230841) Repertorio n. 30707 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: AGRIGENTO

Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n. 3078 del 28/08/1995 VENDITA.

L'edificio è stato costruito nel 1940, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 44, ha un'altezza interna di circa 3,25 ml.

**(allegati prima delle regolarizzazioni catastali effettuate dal C.T.U. n°2, 3, 4 e 5 dopo le regolarizzazioni catastali allegati n°6, 7, 8, 9, 10)**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983: Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984. L'immobile è identificato nella zona Sub zona A/1 –Centro Storico

**(allegato n°12)**

Norme tecniche ed indici: **ZONA "A"**

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e particolare pregio ambientale o da porzioni di esse. la zona A che nel suo complesso costituisce il nucleo antico residenziale e direzionale di Porto Empedocle si suddivide nelle SB zone A/1 e A/2. **SUB ZONA A/1**, è caratterizzata da condizioni di degrado del patrimonio edilizio, costituisce zona di recupero ai sensi dell'art. 27 Legge 457/78, nei Piani di Recupero potranno essere consentiti i seguenti tipi d'intervento:

a- Risanamento conservativo e/o restauro;

b- Ristrutturazione Edilizia;

c- Ristrutturazione Urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	78,92	1,00	78,92
	Sup. reale lorda	91,89	1,00	91,89
	Volume reale	317,02	1,00	317,02
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>91,89</b>		<b>91,89</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>78,92</b>		<b>78,92</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>317,02</b>		<b>317,02</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: condizionatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata annuale (Allegato n°14)

Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica, previsto dal Decreto Legge n°63/2013 che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza **dell'impianto di**

Condizionamento:

**riscaldamento.**

L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi

Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la **classe "F"** di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: **PEG = 119,60 KWh/m<sup>2</sup> \*anno.**

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 Porto Empedocle,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare.it

- Mediatecno, via Garibaldi n. 2 Porto Empedocle,

- Redomus Immobiliare di Cino Pagliarello via Empedocle Agrigento., **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. appartamento

---

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°6)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona A/1 dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 60.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 60.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 60.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)**

Per quanto riguarda l'appartamento 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 **€. 650,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	91,89	€ 650,00	€ 59.728,50
- Valore corpo:			<b>€ 59.728,50</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 59.728,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 59.728,50</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	91,89	€ 59.864,25	<b>€ 59.864,25</b>

#### 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:

**€ 8.979,64**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.100,00**

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 risulta vendibile nella sua interezza.

#### 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:

**€ 50.884,61**

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:

**€ 49.784,61**