



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

FINO 1 SECURITISATION SRL e per essa doValue S.p.A. quale mandataria rappresentata e difesa dall'Avv. Giancarlo Sorrentino PEC : giancarlo.sorrentino@pec.ordineavvocaticatania.it

c/

~~_____~~
rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Giurdanella PEC :
giovanni.giurdanella@avvocatimodica.legalmail.it

LOTTO N°01

N. Gen. Rep. 17/2012

Giudice Dr. Musumeci Rossana

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
cellulare : 339/3155309

email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@ingpec.eu

**Beni in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 8, è posta al piano primo di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene dalla via Sabella tramite una scala allo stato attuale finita. Il cespite risulta rifinito in tutte le sue parti e presenta i seguenti vani: un disimpegno, all'ingresso dell'appartamento di circa mq. 12,29, questo permette l'accesso ad un vano 1 di circa mq. 22,72, dal quale a sua volta si accede dall'interno ad un vano ripostiglio di mq. 1,75 e sempre dall'interno tramite una porta è possibile accedere ad un vano 2 di mq. 25,63, quest' ultimi due vani sono provvisti entrambi di balconi che prospettano sulla via Sabella. Il disimpegno permette l'accesso ad un piccolo wc di mq. 1,42 posto accanto l'ingresso. Il disimpegno permette l'accesso ad un vano 3 di mq. 12,78 che a sua volta immette ad un corridoio di mq. 6,42 che permette l'accesso ad un vano 4 di mq. 14,16 ed un vano w.c. di mq. 3,96. Sempre dal corridoio è possibile accedere ad un vano 5 di mq. 19,90 posto ad una quota superiore il cui accesso avviene con dei gradini. Entrambi i vani denominati 5 e 4 evidenziati nell'elaborato grafico allegato sono provvisti di balcone che prospetta sulla via Castelluccio. Si precisa che il balcone del vano 5 posto a quota superiore continua lungo il prospetto dell'edificio comprendendo un'altra apertura non appartenente all'unità immobiliare in oggetto. Sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **123,10**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1000874 intestata a [redacted] nata a [redacted] foglio 8 mappale 595 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 159, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 218,72 L. 432,500, - registrata all'UTE con la scheda B460.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino/deposito sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 9, è posta al piano primo di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene dalla via Castelluccio tramite una scala allo stato non finita. Il cespite risulta grezzo e non rifinito in tutte le sue parti. Presenta i seguenti vani: un grande vano all'ingresso del cespite di mq. 41,26, provvisto di balcone su via Castelluccio e balcone e finestra sul cortile interno, questo da accesso a un secondo vano di mq. 15,85 provvisto di balcone che si affaccia sul cortile interno. Sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **58,94**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] Proprietà "PROP.CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [redacted]"

[redacted] PROP.CIASCUNO PER PROPRI DIRITTI foglio 8 mappale 595 subalterno 9, categoria C/2, classe 2, composto da vani 56 mq, posto al piano 1, - rendita: Euro 54,95, - registrata all'UTE con la scheda B460.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino/deposito sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 11, è posta al piano terzo di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene dalla via Castelluccio tramite un vano scala allo stato attuale non finita. Il cespite risulta non rifinito in tutte le sue parti e presenta i seguenti vani: un piccolo vano all'ingresso del cespite di mq. 6,92, quest'ultimo permette l'accesso ad un grande vano di mq. 79,23 provvisto di numero quattro finestre, da questo si accede ad un piccolo vano di mq. 4,59 e tramite uno stretto corridoio si accede ad una terrazza di mq. 17,52. Sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **96,87**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1000876 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] PROP.CIASCUNO PER I PROPRI
DIRITTI [REDACTED]

[REDACTED] foglio 8 mappale 595 subalterno 11, categoria C/2, classe 1, composto da vani 71 mq, posto al piano 3, - rendita: €. 58,67, - registrata all'UTE con la scheda B460.

D. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 6, è posta al piano terra di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene dalla via Sabella. Il cespite risulta rifinito in tutte le sue parti e presenta un corridoio all'ingresso dell'appartamento che immette sul lato destro al vano scala ed ad un piccolo WC e ripostiglio posti in un sottoscala. Sempre dal lato destro del corridoio è possibile accedere all'altro cespite oggetto di pignoramento e precisamente l'immobile censito al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 8 attraverso un vano porta. Sul lato sinistro del corridoio sopradescritto troviamo un vano di circa mq 17,46 e il disimpegno termina in un vano di mq 24,43 dal quale si accede ad un vano cucina di mq 18,23 comunicante con un vano adibito a deposito di mq 45,66 che a sua volta presenta anche un ingresso dalla via Castelluccio. Attualmente appartiene al vano cucina il vano 1 di mq 9,20. Dal salone si accede anche ad un altro corridoio che permette l'accesso a due camere letto rispettivamente di mq 19,65 e mq 22,32 e ad un wc di mq 6,65. Quest'ultimi vani e la cucina si affacciano su un ampio cortile (corte) di circa mq. 67,20. B.C.N.C. (comune al sub. 6 ex sub.5 oggi sub. 15).

Sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **185,91**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 8 mappale 595 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, composto da vani 8 vani, - rendita: € 318,14, - registrata all'UTE con la scheda B460.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Licata, Naro, Palma di Montechiaro i principali centri limitrofi sono Licata, Canicatti, Agrigento.
Collegamenti pubblici (km): autobus (1.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] 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: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti:



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Pratica catastale (presentazione docfa) in riferimento all'unità immobiliare ricadente nel Fg. 8 part. 595 sub. 11, lo scrivente CTU ha evidenziato nelle planimetrie allegate le difformità catastali presenti.

Regolarizzabili mediante : Pratica DOCFA

Oneri telematici presentazione pratica docfa ricadente nel Fg.8 part. 595 sub.11:

€ 50,00

Pratica docfa: € 1.250,00

Oneri totali: € 1.300,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La REDAZIONE DELL'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) per il suddetto locale censito nel Fg.8 part. 595 sub 11 del Comune di Camastra rientrando nella categoria catastale C2 (Magazzini/locali di deposito) non vi è necessità della sua redazione secondo **art. 3 D.P.R. 26/08/1993 N.412.**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Pratica catastale (presentazione docfa) in riferimento all'unità immobiliare ricadente nel Fg. 8 part. 595 sub. 6. Dallo scrivente CTU è stato riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni opportunamente evidenziata nelle planimetrie di rilievo allegate all'elaborato peritale.

Regolarizzabili mediante : Pratica DOCFA

Oneri telematici presentazione pratica docfa ricadente nel Fg.8 part. 595 sub.6:

€ 50,00

Pratica docfa: € 1.250,00

Oneri totali: € 1.300,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dagli atti trasmessi dal Comune di Camastra allo scrivente C.T.U. non risulta in atti la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) relativamente al cespite oggetto di pignoramento censito al NCEU del Comune di Camastra al Fg. 8 part. 595 sub. 6 e così pure dalla consultazione della banca dati CEFA (CATASTO ENERGETICO FABBRICATI) istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana a seguito del Decreto del Dirigente generale del Dipartimento dell'energia n.65 del 3/3/2011 non risulta in atti.

Regolarizzabili mediante APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA).

Redazione dell'attestato di prestazione energetica (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 insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



[REDACTED] MGLI063A41B460D per la quota di 500/1000, proprietario dal 01/11/2018 ad oggi in forza di denuncia di successione (devoluta per testamento) a firma di Ufficio del Registro di Canicatti (AG) in data 23/07/2007 ai nn. 473/168/7 trascritto a Ufficio del Registro di Canicatti (AG) in data 01/04/2008 ai nn. 8516/6034 -abitazione di tipo economico (A3) in Camastra (AG) via Sabella vani 8 in catasto fabbr. al F 8 part 595 sub 6.

- immobile (C2) in Camastra (AG), via Castelluccio, mq. 56, in catasto fabbricati F. 8, part. 595 sub 9. Nel quadro D si legge:

L'eredità si devolve per testamento da Not. A. Ferrara pubbl. il 04-12-2006 e reg. il 18/12/2006 al n.1391. Non risulta trascritto il verbale di pubblicazione di testamento in morte del signor [REDACTED] MGLI063A41B460D il 03/09/2012 e del tutto il 25/07/2012.

[REDACTED] è risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del medesimo signor [REDACTED]. Dalle verifiche ipotecarie effettuate non risulta siano intervenuti, precedentemente al pignoramento, atti di accettazione dell'eredità sui beni oggetto di successione (in morte di [REDACTED]) né alcun atto negoziale dispositivo da parte dell'esecutata che comporti accettazione tacita dell'eredità da parte della stessa. (Vedasi allegata Certificazione Notarile ipocatastale).

6.2 Precedenti proprietari:

a favore e contro M. [REDACTED] Camastra il 01/01/1981 in forza di coniugi Bruno Biagio [REDACTED] quale marito dotatario, M. [REDACTED] Camastra il 13/02/1981 contro i coniugi [REDACTED] Camastra il 17/06/1981. Proprietario da data antecedente al ventennio al 01/11/2018 in forza di atto di donazione, permuta e regolamento di diritti a firma di Notaio Filippo Giganti di Naro in data 13/01/1981 in data 25/02/1981 ai nn. 3509/3201. (Vedasi allegata Certificazione Notarile ipocatastale).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. CONCESSIONE Edilizia in sanatoria n. 3/99 per lavori di ampliamento della seconda elevazione fuori terra, per civile abitazione, ed ampliamento della quarta elazione fuori terra, adibita a deposito, facenti parte entrambi di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra, sito in Camastra Via Sabella in catasto rispettivamente F 8 Partic. 595/8-11 intestata a Progetto in sanatoria di un edificio per civile abitazione in Camastra angolo via Sabelle via Castelluccio. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 27/09/1986- n. prot. 4278/86 rilasciata in data 17/06/1999- n. prot. Conc 03/99. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

P.E. n. CONCESSIONE Edilizia in sanatoria n. 11/99 per lavori di due elevazioni fuori terra facenti parte di un fabbricato per civile abitazione, composto complessivamente da quattro elevazioni fuori terra, sito in Camastra Via Sabella in catasto F 8 Partic. 595/6-9 intestata a Progetto in sanatoria di un edificio per civile abitazione in Camastra angolo via Sabelle via Castelluccio. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 10/09/1986- n. prot. 3951/86 rilasciata in data 23/07/1999- n. prot. Conc N. 11/99. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. Lo scrivente puntualizza che la pianta allegata alla C.E. in Sanatoria n.11/99 rilasciata dall'UTC del Comune di Camastra allo scrivente C.T.U. oltre ad inglobare il sub.6 viene delimitata (superficie in giallo) anche la superficie del sub.15 (ex sub.5 non oggetto di pignoramento).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.



Descrizione magazzino/deposito di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino/deposito sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 9, è posta al piano primo di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene dalla via Castelluccio tramite una scala allo stato attuale non finita. Il cespite risulta grezzo e non rifinito in tutte le sue parti. Presenta i seguenti vani: un grande vano all'ingresso del cespite di mq. 41,26, provvisto di balcone su via Castelluccio e balcone e finestra sul cortile interno, questo permette l'accesso ad un secondo vano di mq.15,85 provvisto di balcone che si affaccia sul cortile interno. Sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **58,94**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **[REDACTED]** nata a **CAMAISTRA** il **10/06/1923** DGRM **12/10/1993** Proprietà **PROPR. CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI NICIORI**

SUBALTERNI **CAMAISTRA** il **30/09/19** **PROPR. CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI** foglio 8 mappale 595 subalterno 9, categoria C/2, classe 2, composto da vani 56 mq, posto al piano 1, - rendita: Euro 54,95, - registrata all'UTE con la scheda B460.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 ml.
Dalla certificazione Notarile presente nel fascicolo procedurale si denota la proprietà del debitore.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B di completamento.
Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona B di completamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Balcone 1	Sup. reale netta	2,50	0,25	0,63
Balcone 2	Sup. reale netta	2,84	0,25	0,71
Balcone 3	Sup. reale netta	1,99	0,25	0,50
Deposito 1	Sup. reale netta	15,85	1,00	15,85
Deposito 2	Sup. reale netta	41,26	1,00	41,26
	Sup. reale netta	64,44		58,94

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse.

Accessori:

non sono presenti.

Descrizione magazzino/deposito di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino/deposito sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 11, è posta al piano terzo di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene dalla via Castelluccio tramite una scala allo stato non finita. Il cespite risulta non rifinito in tutte le sue parti e presenta i seguenti vani: un piccolo vano all'ingresso del cespite di mq. 6,92, questo permette l'accesso ad un grande vano di mq. 79,23 provvisto di numero quattro finestre, da questo si accede ad un piccolo vano di mq 4,59 e tramite uno stretto corridoio si accede ad una terrazza di mq. 17,52. Sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **96,87**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1000876 intestata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** **PROPR. CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI NICIORI**

SUBALTERNI **CAMAISTRA** il **30/09/19** **PROPR. CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI** **[REDACTED]** nato a **CAMAISTRA** il **30/09/19**

MCI **PROPR. CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI** foglio 8 mappale 595 subalterno 11, categoria C/2, classe 1, composto da vani 71mq, posto al piano 3, - rendita: €. 58,67, - registrata all'UTE con la scheda B460.

Dalla certificazione Notarile presente nel fascicolo procedurale si denota la proprietà del debitore.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B di completamento.
Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona B di completamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mansarda/deposito	Sup. reale netta	79,23	1,00	79,23
Terrazza	Sup. reale netta	17,52	0,35	6,13
Vano 1	Sup. reale netta	4,59	1,00	4,59
Vano 2	Sup. reale netta	6,92	1,00	6,92
	Sup. reale netta	108,26		96,87

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: scorrevole, materiale: alluminio e vetro, condizioni: scarse.

Accessori: non sono presenti.

Descrizione appartamento di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Camastra (Agrigento) via Sabella angolo via Castelluccio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 6, è posta al piano terra di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene dalla via Sabella. Il cespite risulta rifinito in tutte le sue parti e presenta un corridoio all'ingresso dell'appartamento che immette sul lato destro al vano scala ed ad un piccolo WC e ripostiglio posti in un sottoscala. Sempre dal lato destro del corridoio è possibile accedere all'altro cespite oggetto di pignoramento e precisamente l'immobile censito al NCEU del Comune di Camastra al FG. 8 part. 595 sub. 8 attraverso un vano porta. Sul lato sinistro del corridoio sopradescritto troviamo un vano di circa mq 17,46 e il disimpegno termina in un vano di mq 24,43 dal quale si accede ad un vano cucina di mq 18,23 comunicante con un vano adibito a deposito di mq 45,66 che a sua volta presenta anche un ingresso dalla via Castelluccio. Attualmente appartiene al vano cucina il vano 1 di mq 9,20. Dal salone si accede anche ad un altro corridoio che permette l'accesso a due camere da letto rispettivamente di mq 19,65 e mq 22,32 e ad un wc di mq 6,65. Quest'ultimi vani e la cucina si affacciano su un ampio cortile (corte) di circa mq. 67,20 B.C.N.C. (comune al sub. 6 ex sub.5 oggi sub. 15). Sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **185,91**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **ARUBAPEC S.P.A. - CAMASTRA - 17/06/1930** foglio 8 mappale 595 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, composto da vani 8 vani, - rendita: € 318,14, - registrata all'UTE con la scheda B460.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corridoio 1	Sup. reale netta	8,84	1,00	8,84
Letto 1	Sup. reale netta	17,46	1,00	17,46
Ripostiglio 1	Sup. reale netta	1,14	1,00	1,14
W.C.1	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50
Corridoio 2	Sup. reale netta	7,25	1,00	7,25
Deposito	Sup. reale netta	45,66	1,00	45,66
K	Sup. reale netta	18,23	1,00	18,23
Salone	Sup. reale netta	24,43	1,00	24,43
Letto 2	Sup. reale netta	19,65	1,00	19,65
WC 2	Sup. reale netta	6,56	1,00	6,56
Letto 3	Sup. reale netta	22,32	1,00	22,32
Vano 1	Sup. reale netta	9,20	1,00	9,20
Corte	Sup. reale netta	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale netta	8,60	0,02	0,17
	Sup. reale netta	216,84		185,91

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.



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

Accessori: non sono presenti.

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 270,00 al metro quadrato relativamente alle abitazioni mentre per quanto concerne gli immobili destinati a deposito/magazzino viene destinato ad un prezzo medio di euro 190,00 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" reale netta equivalente dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di Camastra (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet : www.esecuzioniefallimenti.com; mediatori locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie reale netta equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	mq 123,10	€ 33.238,35	€ 33.238,35
B	magazzino/deposito	mq 58,94	€ 11.199,07	€ 11.199,07
C	magazzino/deposito	mq 96,87	€ 18.405,68	€ 18.405,68
D	appartamento con relativa corte comune	mq 185,91	€ 50.149,80	€ 25.074,90
			€ 112.992,90	€ 87.918,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.187,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /catastale ed energetica :

€ 6.200,00

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:

€ 74.730,30

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:

€ 68.530,30

Relazione lotto 001 creata in data 14/10/2019
Codice documento: E002-12-000017-001

Agrigento , 14/10/2019

**Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino**



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
 UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. 17/2012

VIA CASTELLUCCIO

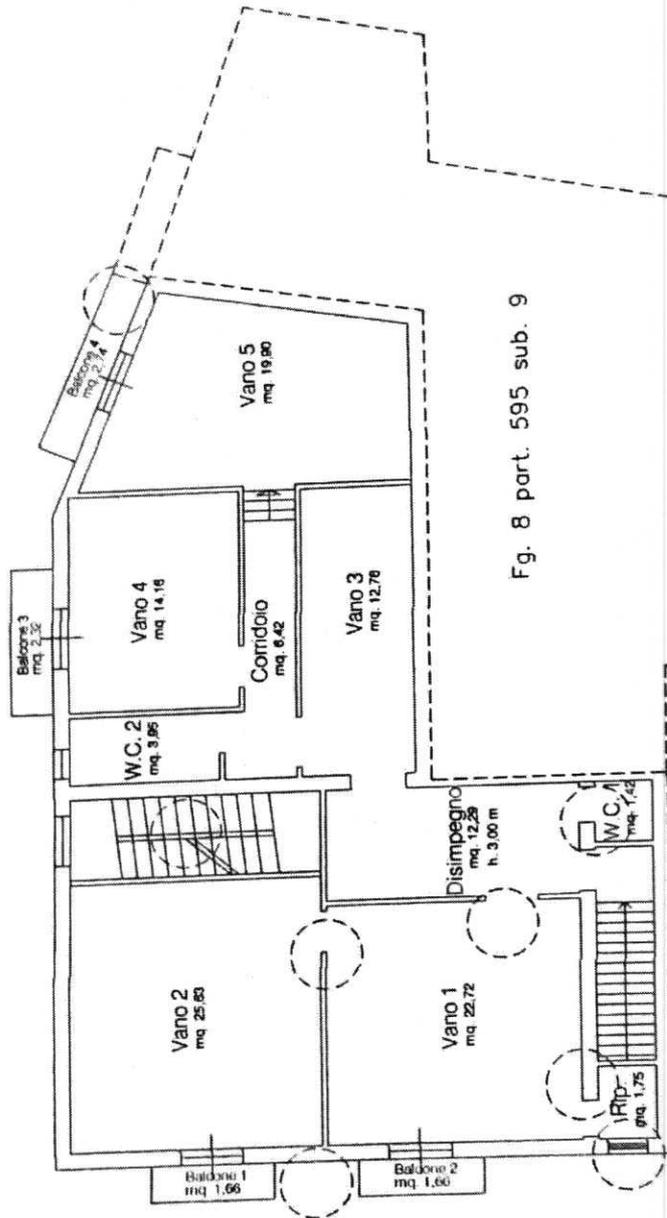


Fig. 8 part. 595 sub. 9



Diffinità rispetto alla planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento

DITTA: Migliore Lina

Pianta Piano Primo censito nel NCEU del Comune di Camastra al Fg. 8 part. 595 sub. 8

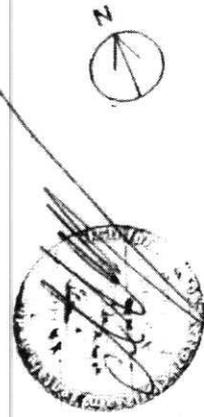
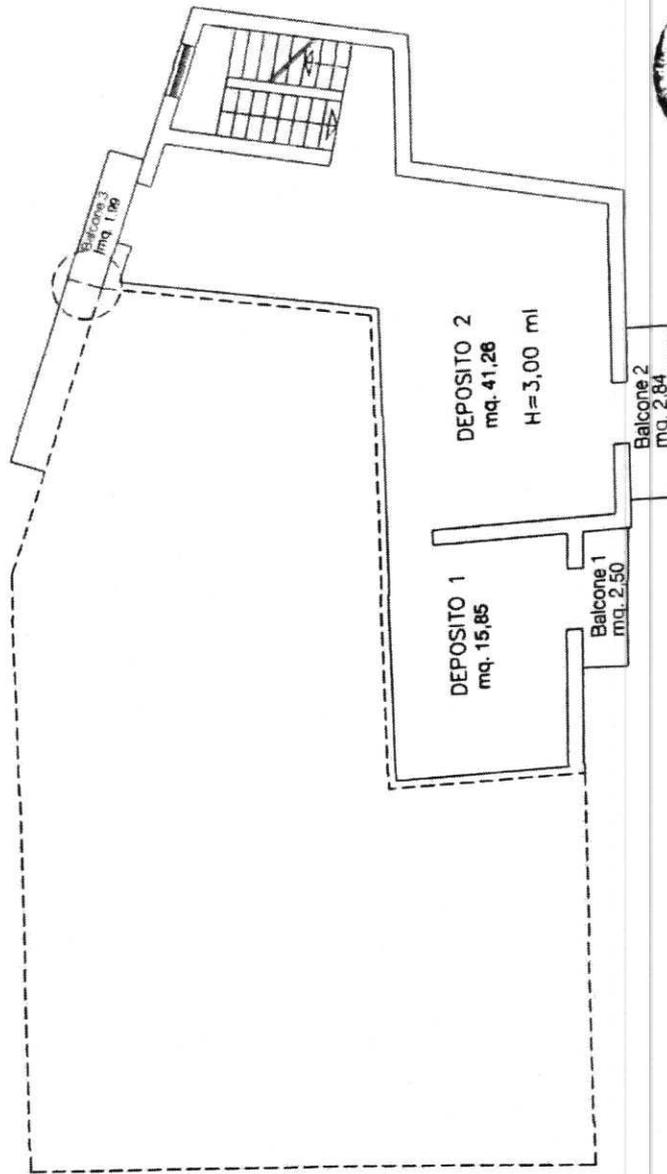
Stato da sopralluogo effettuato in data 29/03/2013 e 02/08/2017

Scala
 1:100

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 17/2012

VIA CASTELLUCCIO

VIA SABELLA



○ Difformità rispetto alla planimetria catastale presente in atti
presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento

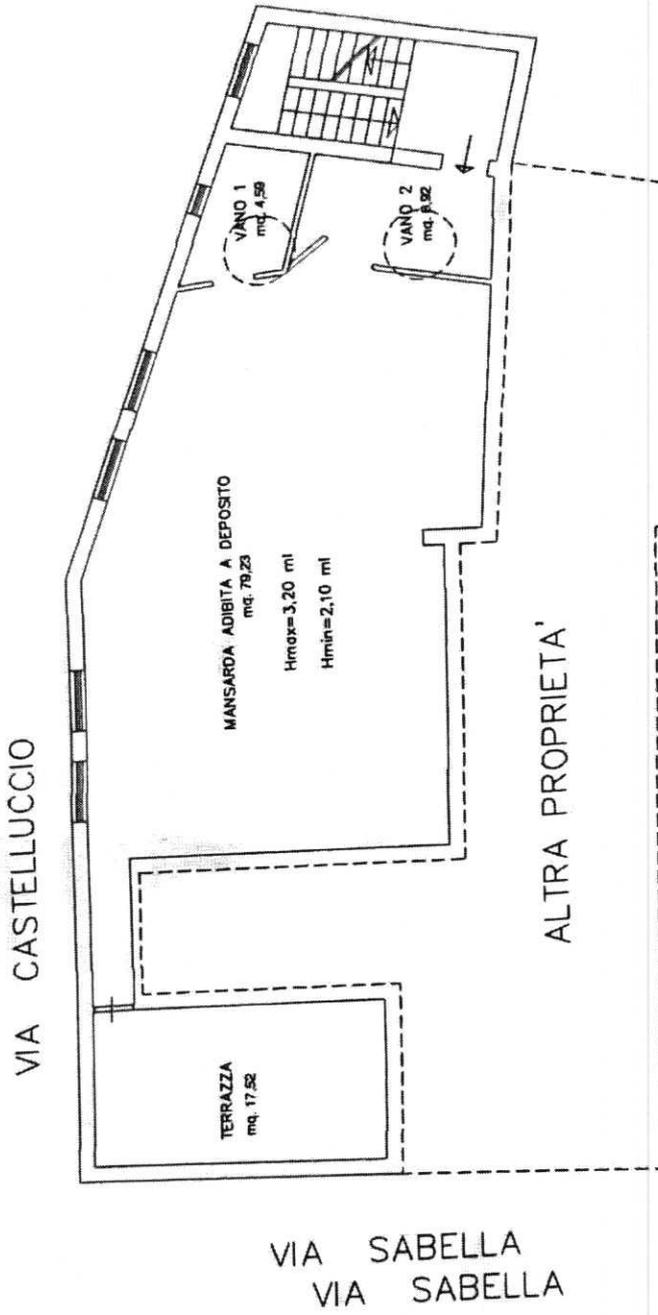
DITTA: Migliore Lina

Pianta Piano Primo censito nel NCEU del Comune di Camastra al Fg. 8 part. 595 sub. 9

Stato da sopralluogo effettuato in data 29/03/2013 e 02/08/2017

Scala
1:100

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 17/2012**



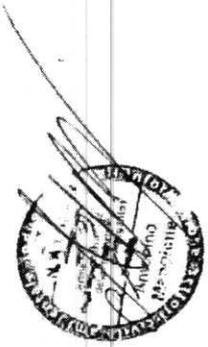
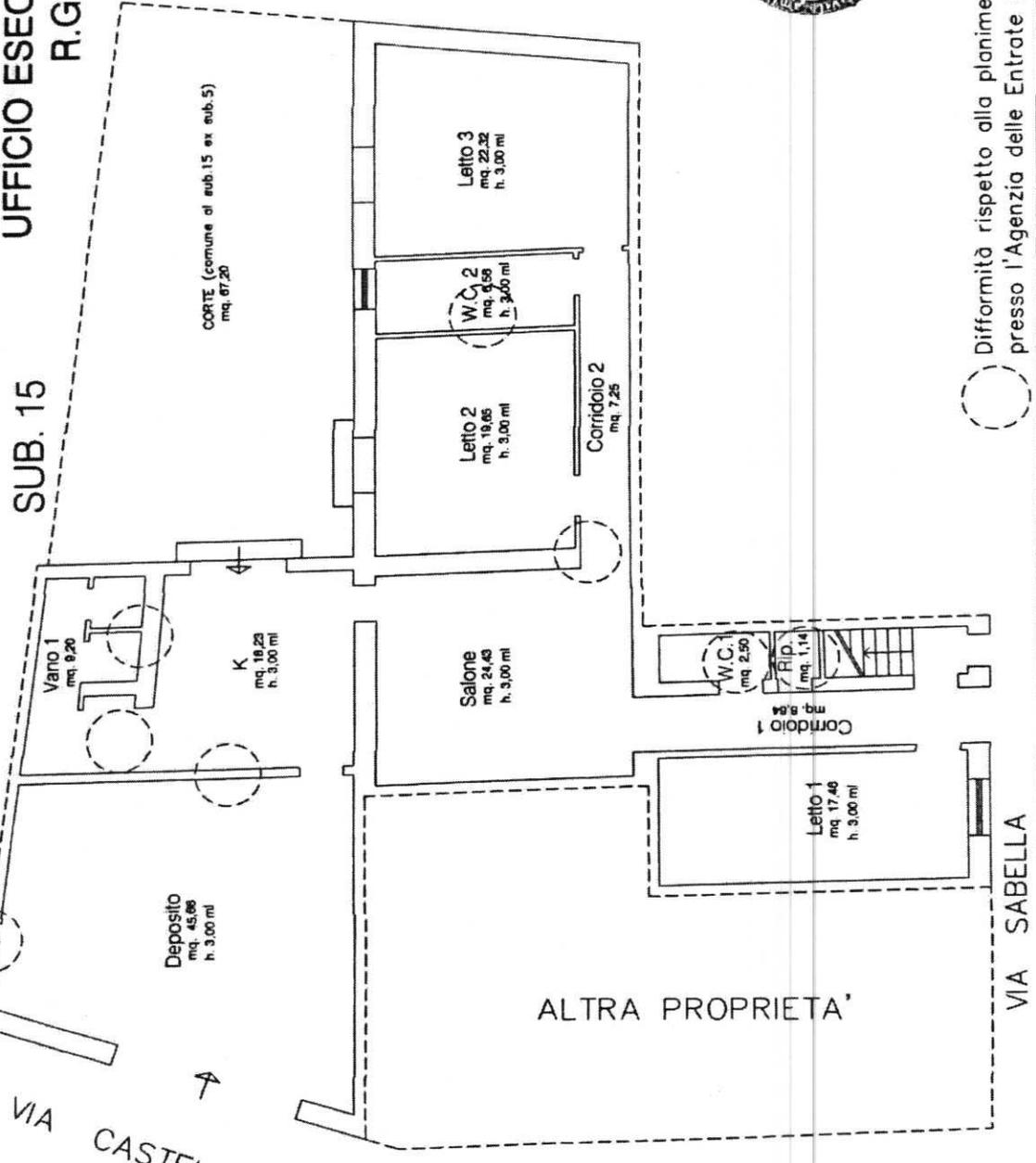
○ Difformità rispetto alla planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento

DITTA: Migliore Lina
 Pianta Piano Terzo censito nel NCEU del Comune di Camastra al Fg. 8 part. 595 sub. 11
 Stato da sopralluogo effettuato in data 29/03/2013 e 02/08/2017
 Scala 1:100

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
 UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. 17/2012

SUB. 15

ALTRA PROPRIETA'



Diffinità rispetto alla planimetria catastale presente in atti presso l'Agencia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento

DITTA: Migliore Lina

Pianta Piano Terra censito nel NCEU del Comune di Camastra al Fg. 8 part. 595 sub. 6

Stato da sopralluogo effettuato in data 29/03/2013 e 02/08/2017

Scala
 1:100