


TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 241 R.G.E. Anno 2009

Banca Popolare S. Francesco Credito Coop. con [REDACTED]

G.E. Dr.ssa N. Mangiameli
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 005 (ex novo)

Elaborati:	Tecnico incaricato:
♦ Relazione Generale	Arch. Luciano Montalbano iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 924 iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO con studio in Agrigento via s.leonardo 32 telefono: 092222412 cellulare: 3403744032 fax: 092222412 email: luciano.montalbano@archiworldpec.it C.F. MNTLCN72M18A089F - P.Iva 02178990848
♦ Relazione di stima Lotto n. 001 (rettifica)	
♦ Relazione di stima Lotto n. 002 (non variata)	
♦ Relazione di stima Lotto n. 003 (non variata)	
♦ Relazione di stima Lotto n. 004 (rettifica)	
♦ Relazione di stima Lotto n. 005 (ex novo)	
♦ Relazione di stima Lotto n. 006 (ex novo)	
	Data udienza: 10.07.2015

Locale magazzino sito in Racalmuto (AG) Via Garibaldi a valle s.n.

Lotto 005

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un magazzino sito in Racalmuto (Ag) Via Garibaldi (a valle) s.n..

- Magazzino censito al catasto fabbricati del Comune di Racalmuto al foglio 20 particella 150 sub 13 categoria C/6, classe 2 intestato a [REDACTED] della consistenza di mq. 178,00, - rendita: €. 441,26.

Il lotto è costituito da un magazzino posto al piano seminterrato dell'intero complesso residenziale. Comunica con il vano scala condominiale e con altri beni e pertinenze della medesima particella 150 posti allo stesso piano, tramite uno spazio condominiale a quota che collega le varie unità immobiliari afferenti. La superficie lorda complessiva del locale magazzino, come verificato tramite rilievo planimetrico in situ, risulta essere pari a mq. **196,45**.

Il locale non ha ingresso diretto dalla via Garibaldi, bensì dallo spazio retrostante il fabbricato, posto a valle ad una quota altimetrica più bassa rispetto al piano stradale principale. E' raggiungibile grazie alla presenza di un passaggio carrabile che affianca il lato ovest del fabbricato pluripiano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Immobile ubicato in pieno centro urbano di Racalmuto (AG), in area piuttosto baricentrica rispetto le principali funzioni sociali, commerciali ed amministrative della cittadina. Insiste sulla via Garibaldi, che costituisce la principale arteria di collegamento del centro urbano in quanto mette in collegamento il corso comunale principale con le aree periferiche e con la strada di collegamento verso il comune di Grotte. La rilevanza sociale e commerciale della via Garibaldi è denotata dalla numerosa presenza di attività commerciali e di infrastrutture sociali presenti lungo l'intera estensione della via.

Le caratteristiche della zona sono riconducibili a quelle di aree centrali con spiccata destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Il traffico della zona è abbastanza diffuso e la presenza di parcheggi ed aree per la sosta è insufficiente. La zona coincide con il centro vitale della cittadina, pertanto è caratterizzata da una elevata densità edilizia e da idonea presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dunque, sono presenti scuole, farmacie, fermate urbane dell'autobus, esercizi pubblici, uffici pubblici, uffici e negozi.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite costituente il presente lotto risulta occupato dal proprietario e pertanto non risulta locato ad alcuna ditta o terze persone.

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:

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (*Attiva*) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO**, contro [REDACTED], a firma di Dr.ssa Antonina Ferraro, notaio in Canicattì in data 25/05/2007 ai nn. 67650/19708, iscritto ad Agrigento in data 30/05/2007 ai nn. 14375/3583.

importo ipoteca: € 750.000,00;

importo capitale: € 500.000,00.

Il sig. [REDACTED] concesso all'istituto di credito, giusta ipoteca per la somma di € 750.000,00 la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi anche quelli di preammortamento; determinati nella misura prevista nell'atto di mutuo; fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione stipulati nello stesso atto; l'ammontare di tutte le rate rimaste insolute; quanto dovuto alla banca per spese legali, di giudizio e di collocazione nonché le spese extragiudiziali; i premi assicurativi e quant'altro stabilito in caso di restituzione o risoluzione anticipata del mutuo.

- Iscrizione giudiziale (*Attiva*) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **INTESA SANPAOLO SPA**, contro [REDACTED] firma di Ufficiale giudiziari del Tribunale di Torino in data 13/10/2008 ai nn. 10749/2008, iscritto ad Agrigento in data 31/10/2008 ai nn. 28751/5521.

importo ipoteca: € 1.350.000,00;

importo capitale: € 969.164,60.

Ipoteca gravante sugli immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata e su altri beni. L'istituto di credito Sanpaolo di Torino ha eletto domicilio ipotecario presso l'Avv. Carmen Augello con studio in via Regina Elena n. 31 a Canicattì (AG).

- Iscrizione giudiziale (*Attiva*) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA SOC. COOP.A.R.L.**, contro [REDACTED] a firma

dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltanissetta in data 03/03/2009 ai nn. 125, iscritto ad Agrigento in data 20/04/2009 ai nn. 10095/1037.

importo ipoteca: €. 90.000,00;

importo capitale: €. 64.382,61.

Ipoteca gravante sugli immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata e su altri beni. Il decreto ingiuntivo è stato richiesto dallo studio legale associato Alletto e Turco nei confronti della società [REDACTED] debitrice principale, e nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] fideiussori per la sorte capitale.

- Iscrizione giudiziale (*Attiva*) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO**, contro [REDACTED] [REDACTED] a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 15/05/2009 ai nn. 89/2009, iscritto ad Agrigento in data 28/05/2009 ai nn. 13796/1473.

importo ipoteca: €. 320.000,00;

importo capitale: €. 163.197,39.

Ipoteca gravante sugli immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata e su altri beni.

- Iscrizione giudiziale (*Attiva*) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **MERCANTILE LEASING SPA**, contro [REDACTED] firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Firenze in data 29/04/2009 ai nn. 3283/2009 iscritto ad Agrigento in data 24/06/2009 ai nn. 16236/2131.

importo ipoteca: €. 151.000,00;

importo capitale: €. 112.470,82.

Ipoteca gravante sugli immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata e su altri beni e derivante dall'importo del capitale finanziato oltre la quota di interessi pari a €. 31.750,51 e spese pari a €. 6.778,67.

- Iscrizione giudiziale (*Attiva*) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI SPA**, contro la società [REDACTED] [REDACTED] firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 10/10/2009 ai nn. 1150 iscritto ad Agrigento in data 14/10/2009 ai nn. 26191/3679.

importo ipoteca: €. 350.000,00;

importo capitale: €. 229.800,34.

Ipoteca gravante sugli immobili sottoposti alla presente esecuzione forzata e su altri beni e derivante dall'importo del capitale finanziato oltre la quota di interessi pari a €. 84.796,32 e spese pari a €. 35.403,34. Il decreto ingiuntivo è stato richiesto dall'avv. Tito Monterosso con studio professionale in Catania, via V.E. Orlando, 56.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo contro [REDACTED] a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 07.11.2009 ai nn. 572/2009 e trascritto ad Agrigento in data 26/11/2009 ai nn. 29663/23313.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In riferimento alla leggi e norme vigenti sul territorio nazionale e regionale non sono state riscontrate sostanziali incongruenze e difformità. In particolare è stato accertato che l'immobile risulta conforme alla concessione edilizia n. 97 del 31.08.1968 per la quale è stata rilasciata certificazione di agibilità n. 8 del 12.10.1971, in cui risulta che i locali del piano seminterrato hanno la destinazione di box.

4.3.2. Conformità catastale:

Allo stato attuale il cespite non presenta difformità di natura catastale. Giova sapere, tuttavia, che in precedenza erano state riscontrate delle difformità ma regolarizzate dallo scrivente in data 08.06.2015, tramite presentazione di regolare denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento. In particolare, è stata accertata una incongruenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (sub 13 della particella 150 mappale 20), depositata presso l'ufficio del catasto di Agrigento. Ed ancora, vi erano delle difformità sia planimetriche che sull'effettiva consistenza, nonché un'obsoleta denominazione della toponomastica del luogo. Onde per cui nella denuncia di variazione presentata in catasto sono stati aggiornati i dati catastali relativi all'immobile (toponomastica, consistenza, rendita catastale), e la relativa planimetria.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risultano pendenti alcuna spesa per la gestione e/o manutenzione del fabbricato, come spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia oppure spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità censuarie oggetto del presente lotto di beni appartengono a [REDACTED] [REDACTED] proprietario dal 29.09.2003 ad oggi, in quanto gli sono pervenuti in eredità per la quota di 1/2, a seguito dell'apertura di successione ereditaria in data 29.09.2003 in

morte della madre, tale [redacted] denunzia n.204 Vol. n. 165, trascritta il 12.11.2004 ai nn. 2861/21925 e successivamente integrata con denuncia n.700 Vol. n.167, trascritta il 16.08.2007 ai n.22559/14756. La restante metà della quota di appartenenza del bene è stata eredita dopo la morte del padre [redacted] con successione ereditaria legittima apertasi il 18.11.1983, denuncia n. 270 Vol. n.145, trascritta il 31.07.1987 ai nn. 13680/12084. Alla sig. [redacted] i beni erano pervenuti con successione ereditaria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.97 del 31.08.1968 per lavori di costruzione di un fabbricato sito in via Garibaldi, c.da San Gregorio a Racalmuto (AG), richiesta dal sig. [redacted] concessione rilasciata dopo avere acquisito il parere della Commissione edilizia comunale in data 03.08.1968, il parere favorevole dell'ufficiale sanitario in data 20.07.1968, a condizione che l'altezza massima non superasse venti metri.

Concessione Edilizia n.26 del 09.05.1969 per allungare un metro i muri trasversali alla strada e realizzare sporgenza di cm. 50 per i balconi-verande dei prospetti laterali in via San Gregorio a Racalmuto (AG) di proprietà del sig. [redacted] Concessione rilasciata dopo avere acquisito il parere della Commissione edilizia comunale in data 04.05.1969, il parere favorevole dell'ufficiale sanitario e dell'ufficio tecnico comunale in data 07.03.1969.

Concessione Edilizia n.208 del 21.05.1970 per lavori di realizzazione della copertura e del tegolato anziché terrazzo praticabile del fabbricato sito in via San Gregorio a Racalmuto (AG) di proprietà del sig. [redacted] concessione rilasciata dopo avere acquisito il parere della Commissione edilizia comunale, il parere favorevole dell'ufficiale sanitario e dell'ufficio tecnico comunale in data 20.05.1970, ed a condizione che non venissero alterate le strutture portanti dell'edificio.

Autorizzazione di abitabilità N. 8 del 12.10.1971 relativamente alla costruzione realizzata dal sig. [redacted] proprietà dello stesso, sita in via S. Gregorio (corso Garibaldi) senza numero civico. Risulta che preventivamente al rilascio dell'autorizzazione è stato effettuato sopralluogo dell'ufficiale sanitario e dell'U.T.C. da cui è emersa la parziale difformità dei progetti approvati con i permessi n. 97 del 31.08.68, n. 26 del 09.05.69, e n. 208 del 21.05.70. Abitabilità rilasciata per tutti i locali che componevano l'intero edificio, tra cui il box in questione, posto al piano seminterrato.

Descrizione del locale magazzino

L'edificio pluripiano in cui è inserito il cespite in esecuzione si trova in via Garibaldi, ubicato a poche centinaia di metri dal baricentro urbano cittadino. Tuttavia,

l'accesso diretto al locale magazzino, posto al piano seminterrato, non avviene dalla via Garibaldi, bensì a valle, dallo spazio retrostante il complesso edilizio, raggiungibile grazie alla presenza di un passaggio carrabile che costeggia il lato ovest del fabbricato fino a giungere sulla predetta strada comunale. Due aperture di grande luce, prospicienti l'area antistante, consentono di accedere al suo interno anche con autoveicoli e mezzi gommati di vario genere.

L'immobile ha mantenuto le caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali tipiche di un magazzino da adibire ad autorimessa e/o box auto, ed è inserito in un contesto immobiliare costituito da un edificio residenziale pluripiano di discreto pregio, seppur di antica manifattura.

Il locale è formato da un vano di forma pressoché regolare ad "L", inscritto in pianta in due rettangoli aventi dimensioni rispettivamente pari a m. 24,55 x 6,10 e m. 4,85 x 5,90, sviluppando una superficie utile interna pari a circa mq. 178,00 ed un'altezza utile pari a m. 3,40. Vi è altresì la presenza di un ulteriore vano di ridottissime dimensioni posto sul lato ovest del locale, in adiacenza al vano scala condominiale. Tale vano, che assolve la funzione di ripostiglio, sviluppa una superficie utile interna pari a circa mq. 1,50. Un varco interno posto sulla parete ovest del locale, permette un collegamento diretto con il vano scala condominiale.

Allo stato attuale l'immobile risulta idoneo per assolvere la funzione di locale box auto e/o magazzino, tuttavia necessita di svariati interventi di manutenzione straordinaria in quanto la presenza di infiltrazioni di acqua all'interno della struttura ha provocato considerevoli degradi su alcune porzioni del soffitto. Sono doverosi, altresì, interventi di manutenzione ordinaria che riguardano principalmente le rifiniture del locale, come ad esempio gli intonaci interni, gli infissi e i pavimenti.

L'intero sistema strutturale, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, sembra invece assolvere in maniera soddisfacente la propria funzione portante.

Il locale seminterrato è dotato di un discreto rapporto aero-illuminante, in quanto caratterizzato dalla presenza di cinque finestre insistenti sul lato est del fabbricato, realizzate con infissi in ferro e vetro. Le due aperture poste all'ingresso del magazzino sono invece costituite da saracinesche in acciaio a tutt'altezza.

Le pareti interne sono rifinite superficialmente con intonaco civile, mentre la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di graniglia di marmo di medio formato.

L'impianto elettrico non sembra realizzato conformemente alla vigente normativa in materia L. 46/90 e s.m.i..

Identificato al catasto fabbricati al foglio 20 particella 150 sub 13 categoria C/6, classe 2, della consistenza di mq. 178,00, - rendita: € 441,26.

La piena proprietà del bene risulta intestata a [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

Di seguito si riporta la tabella con le caratteristiche dimensionali e commerciali di ogni singolo vano:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale magazzino	Sup. reale netta	178,00	1,00	178,00
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,50	1,00	1,50
TOTALE	Sup. reale netta	179,50		179,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: da verificare.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: in c.a., condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Saracinesche: materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: mediocri.

Infissi esterni: tipologia: fissi con un'apertura ad anta ribalta, materiale: vetro e telaio in ferro, protezione: grade, materiale protezione: ferro, condizioni: mediocri.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Rivestimenti interni: ubicazione: tutto il locale, materiale: intonaco civile, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di graniglia di marmo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: canalizzazione esterna, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non appare a norma.

Destinazione urbanistica:

Nel territorio comunale di Racalmuto è vigente il piano regolatore generale approvato con delibera Ass. Reg. n.85 del 28/03/1980. Allo stato attuale persiste una doppia conformità dello strumento urbanistico in quanto sono vigenti le misure di salvaguardia in virtù dell'adozione del nuovo Piano Regolatore Generale con delibera di C.C. n° 34 del 28.11.2013 e pubblicato in data 13.12.2013 sulla GURS n° 50 (Parte II). In particolare nel vecchio Prg la zona in cui insiste il fabbricato è classificata come zona bianca, per cui l'edificazione è ammessa nel limite dell'indice agricolo pari a 0,03 mc/mq. Mentre nel nuovo Prg, ancora in corso di approvazione, la zona è classificata come "B1 – di formazione recente" soggetta ad elevato indice di fabbricabilità, ma variabile a secondo della consistenza del lotto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore del locale commerciale descritto nel punto A), a parere dello scrivente consulente, è opportuno ricorrere alla media ponderale di diversi criteri di stima. Per determinare il *valore reale di mercato* del bene sono stati adottati i seguenti criteri di stima:

- *stima sintetica in base ai valori di mercato;*
- *stima per capitalizzazione del reddito.*

Stima sintetica in base ai valori di mercato:

Tale metodo di stima di un immobile è sempre in continua evoluzione a causa delle mutevoli dinamiche economiche e di mercato, pertanto si forma per effetto della domanda e dell'offerta, cioè da una parte la richiesta di un determinato oggetto con caratteristiche ben precise e dall'altra la disponibilità sul mercato di oggetti simili. Esso è influenzato dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene relitto, quindi dall'ubicazione e dalla viabilità, dalle dimensioni oltre che dalla tipologia, dalla destinazione d'uso e dallo stato di manutenzione. In pratica il fabbricato da stimare viene paragonato a fabbricati simili il cui valore era ben noto nel periodo di riferimento. A tale scopo è stata effettuata un'indagine di mercato nella stessa zona, tesa a raccogliere i valori al metro quadrato praticati nelle ultime contrattazioni.

Sono stati interpellati mediatori immobiliari, agenti finanziari ed immobiliari, operanti sul territorio comunale di Racalmuto e di paesi limitrofi come Grotte, Canicattì e Aragona. Inoltre si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, per acquisire notizie attinenti ai valori assunti in un libero mercato di immobili simili a quello in esame.

Tale banca dati trattandosi, invero, di immobile con destinazione a garage con caratteristiche intrinseche ed estrinseche limitate, quindi, oggetto di poche alienazioni, rappresenta unico riferimento, indispensabile per la determinazione dei valori di mercato di compravendita e di locazione in ogni area del territorio comunale. Nel caso specifico, quindi, per immobili con destinazione prevalentemente residenziale ricadenti nella zona di "via Garibaldi" a Racalmuto, ivi inclusi box, posti auto ed autorimesse, è emerso allo stato attuale un valore di mercato compreso tra 300 e 450 euro a metro quadro. Per cui considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, le dimensioni, il livello di rifiniture interne ed esterne e l'assenza di adeguata manutenzione, causa della palese obsolescenza, si ritiene che il più probabile valore unitario a metro quadrato del bene al momento di redazione della presente è pari a €. 300,00 al metro quadrato.

Stima in base alla capitalizzazione del reddito:

Il metodo di stima in base alla capitalizzazione del reddito consiste nella individuazione di un reddito annuo lordo che può essere reale in base a eventuali contratti stipulati dall'utente e/o proprietario, o presunto deducibile da una indagine di mercato svolta nella zona. Successivamente si procede alla decurtazione di tale reddito di una percentuale che tiene conto delle spese di manutenzione, sfitte e inesigibilità, amministrazione ordinaria, tasse relative al solo reddito fondiario ed altre spese generali di gestione del bene. Infine si capitalizza il reddito annuo netto ottenuto con un tasso idoneo al tipo di immobile.

Nell'area di Racalmuto, zone centrali, comprese le vie Roma, Garibaldi ed afferenti e corso V. Emanuele, gli immobili con la medesima destinazione d'uso e con caratteristiche simili a quello in oggetto, vengono locati a cifre comprese tra €. 1,00 e 1,50 a metro quadrato lordo in ragione di mese. Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, l'ubicazione, la vetustà, si ritiene di adottare la cifra di €. 1,00 al metro quadrato lordo per mese ed un tasso di capitalizzazione pari al 5,00 %. Si è ritenuto congruo adottare l'aliquota del 20% come abbattimento per le spese di manutenzione, amministrazione, inesigibilità e tasse relative al solo reddito fondiario.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Agrigento, Catasto di Racalmuto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico del Comune di Racalmuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenti e mediatori immobiliari operanti sui territori comunali di Racalmuto, Grotte, Canicatti, Aragona, mediatori immobiliari, annunci di compravendita di immobili nei quotidiani regionali e nella stampa locale, banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sito ufficiale della FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, e siti di agenzie immobiliari operanti nel territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. locale magazzino sub 13

<u>Stima in base alla capitalizzazione del reddito:</u>	Peso ponderale: 1
- Valore canone mensile:	€ 196,45
- Valore canone annuo lordo:	€ 2.357,40
- Reddito netto:	€ 1.885,92
- Valore complessivo per capitalizzazione del reddito:	€ 37.718,40

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale magazzino	178,00	€ 300,00	€ 53.400,00
Ripostiglio	1,50	€ 300,00	€ 450,00
TOTALE	179,50		€ 53.850,00

- Valore corpo:	€ 53.850,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.850,00

RIEPILOGO:

Il valore immobile è determinato come media ponderale dei valori precedentemente ricavati dall'uso dei metodi di stima per *capitalizzazione del reddito* e della *Stima sintetica*, per cui:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale magazzino	196,45	€ 45.784,20	€ 45.784,20

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:

€ 6.867,65

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 dell'acquirente:

€ 38.916,55

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Agrigento li, 08.07.2015

Il C.T.U.

Arch. Luciano Montalbano