

**Beni in Licata (Agrigento) via Minghetti angolo via Ricasoli  
Lotto 005**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in Licata (Agrigento) via Minghetti angolo via Ricasoli.  
Composto da un corridoio-ingresso che da accesso ad un soggiorno, una cucina-pranzo con annessa lavanderia, un wc, due camere da letto e da una stanzetta.

**(foto dalla n°1 alla n°6).**

**Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 113,92**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio **106** mappale **507** subalterno **6**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale: 113 mq Totale: escluse aree scoperte: 108 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano secondo, - rendita: €. 258,49, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: a nord con altra ditta, a sud con via Ricasoli, ad est con altra ditta ed ad ovest con via Minghetti.

Note: **(allegato n°3)**

ATTO del 11/04/2013 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:32712 -UU sede LICATA (Ag.) Registrazione n. 946 registrato in data 10/05/2013-DIVISIONE VOLTURA N.3005.1/2014 -PRATICA n.AG0039347 in atti dal 26/02/2014.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare e foto A e B)**

Il fabbricato, planimetricamente, ricade nella sottozona B1, del Vigente Strumento Urbanistico del Comune di Licata. L'immobile prospetta sulla via Minghetti angolo via Ricasoli ubicato nella periferia nord-ovest della cittadina, a un paio di chilometri dallo svincolo in direzione Gela, la zona è ricca di attività commerciali di vario genere.

La via ove è ubicato il fabbricato presenta le caratteristiche di quelle in periferia con palazzi composti da più piani.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in muratura ed in c.a. di buona fattura. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

L'immobile di che trattasi fa parte di un palazzo senza ascensore, libero da due lati. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: biblioteca (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), supermercato (buono).

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: Lungomare di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico della città di Licata.

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

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



**3. STATO DI POSSESSO:**

Al 26-07-2022 data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava affittato. Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo della durata di anni 3+2; se non vi è disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 431/98 per un importo annuo di €. 3.100,00 da corrisondersi in un'unica soluzione il gg. 30 del mese di agosto di ogni anno, stipulato in data 29/08/2021 con scadenza in 29/08/2024, registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio di Agrigento in data 31/08/2021 al n. 002046 Serie 3T prot.llo 21083118332626856 **(allegato n°1).**

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**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 Concessione a garanzia di Mutuo del

SEDE	A	IN	N.	C.F.
c.f.		nata a	il	C.F.

data 13/02/2003 a n. 13428 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/02/2003 ai nn. 3808/240

importo ipoteca: €.520.000,00

importo capitale: €. 260.000,00

**(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Grava sugli Immobili, ubicati a Licata individuati in Catasto al fg. 27 part.lle 82, 83, 94, 99; al fg. 29 part.lle 2, 20, 52, 54, 56, 57, 6, 61, 7, 84; al fg. 28 part.lle 112, 113, 22, 26, 27, 28, 52, 71, 72, 74 e 83.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

nata a C.F.

ognuno per il diritto di proprietà delle unità negoziali di appartenenza a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 25/11/2021 ai nn. 1953/2021 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 10/12/2021 al reg.gen.n. 21862, reg.part.n. 18788

**(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Grava sugli Immobili, ubicati a Licata individuati in Catasto al fg. 112 part.lla 2415 sub 2 (oggi sub 5 Area Urbana); al fg. 99 part.lla 929 sub 16 graffato al 17 (oggi sub 18, 19 e 20); al fg. 106 part.lla 507 sub 6 e sub 13; al fg. 106 part.lla 507 sub 2, sub 4, sub 7, sub 1 (oggi sub 14); al fg. 120 part.lla 1038 sub 5; al fg. 99 part.lla 2123 sub 3, al fg. 99 part.lla 2123 sub 2; al fg. 99 part.lla 929 sub 15; al fg. 99 part.lle 1081, 1177, 1179, 1241, 2110, 919, 920, 990; al fg. 105 part.lle 2155, 1906, 2156; al fg. 80 part.lle 239, 240, 244, 246; al fg. 28 part.lla 74; fg. 117 part.lle 716, 213, 214, 394; al fg. 99 part.lla 929 sub 9.

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: **Realizzazione di un piccolo Locale Tecnico sul balcone di via Ricasoli.**

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85)

Presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria, per le opere costruite in difformità, che consistono nella realizzazione di un piccolo locale tecnico realizzato con struttura in alluminio anodizzato e posto sul balcone prospiciente la via Ricasoli.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza relativamente la costruzione dell'appartamento, il locale tecnico occupa una Superficie Netta di mq. 1,72; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, risulta la sopra descritta difformità (**foto n°6**).

(vedi **planimetria delle difformità urban.catastali, redatta dal C.T.U. allegato n°8 e planimetria catastale allegato n°4**).

**Progettazione, spese tecniche e oneri comunali: € 1.500,00**

**Oneri totali: € 1.500,00**

Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a Piano Secondo, ubicato in via Minghetti n.10 angolo via Ricasoli a Licata, individuato al N.C.E.U. al fg. 106 part.IIa 507 sub 6.

4.3.2. **Conformità catastale:**

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

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica Docfa, all'Agenzia delle Entrate -Ufficio del Territorio di Agrigento (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°7 e planimetria catastale allegato n°4**)

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta *la realizzazione di un piccolo locale tecnico posto nel balcone prospiciente la via Ricasoli.*

Le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero nella Variazione per *Diversa distribuzione degli spazi interni* da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa", necessaria per le modifiche apportate alla suddivisione interna dell'immobile.

**Spese tecniche ed oneri Catastali: € 1.000,00**

**Oneri totali: € 1.000,00**

Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a Piano Secondo, ubicato in via Minghetti n.10 angolo via Ricasoli a Licata, individuato al N.C.E.U. al fg. 106 part.IIa 507 sub 6.

**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:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



per la quota di 1000/1000; Proprietario dal 11/04/2013 al 30/09/2021 in forza dell'Atto di divisione a firma di notaio Giuseppe Sarzana da Licata in data 11/04/2013 ai nn. 32712/15510, registrato a Licata in data 10/05/2013 al n. 946, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 10/05/2013 ai nn. 8803/7323 **(allegato n°2 del Lotto 002)**

Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a Piano Secondo, ubicato in via Minghetti n.10 angolo via Ricasoli a Licata, individuato al N.C.E.U. al fg. 106 part.lla 507 sub 6.

per la quota di 333/1000; nato a il C.F.

il C.F. proprietà per la quota di 333/1000.  
Proprietari dal 17/11/2006 al 11/04/2013 in forza della denuncia di successione a firma di

Volume 159, trascritta all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 31/07/2008 ai nn. 19392/14054 **(allegato n°1 del LOTTO 002)**

Si rileva dalla Certificazione Notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, che dal 1-1-1975 non si rilevano ulteriori provenienze.

Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a Piano Secondo, ubicato in via Minghetti n.10 angolo via Ricasoli a Licata, individuato al N.C.E.U. al fg. 106 part.lla 507 sub 6.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 194/1987** per lavori di realizzazione di un piano secondo, terzo e quarto nel fabbricato uso civile abitazione di via Minghetti angolo via Ricasoli a Licata.

Intestata a

Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 31/03/1987- prot. 12301 avente Determina Dirigenziale n°1296 del 9-11-2007, rilasciata in data 09/11/2007

- avente C.E. in Sanatoria n. 527/S

**(allegato n°5 e 6)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota Pec del 5 agosto 2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, copie della suddetta C.E., il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copia della suddetta documentazione, che alla presente si allega.

Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a Piano Secondo, ubicato in via Minghetti n.10 angolo via Ricasoli a Licata, individuato al N.C.E.U. al fg. 106 part.lla 507 sub 6.

#### Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicata in Licata (Agrigento) via Minghetti angolo via Ricasoli.

Composto da un corridoio-ingresso che da accesso ad un soggiorno, una cucina-pranzo con annessa lavanderia, un wc, due camere da letto e da una stanzetta **(foto dalla n°1 alla n°6)**.

**Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 113,92**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio **106** mappale **507** subalterno **6**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale:113 mq

Totale: escluse aree scoperte: 108 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano secondo, - rendita: €. 258,49, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 1

Coerenze: a nord con altra ditta, a sud con via Ricasoli, ad est con altra ditta ed ad ovest con via Minghetti.

Note: **(allegato n°3)**

ATTO del 11/04/2013 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:32712 -UU sede LICATA (Ag.) Registrazione n. 946 registrato in data 10/05/2013- DIVISIONE VOLTURA N.3005.1/2014 -PRATICA n.AG0039347 in atti dal 26/02/2014.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



L'edificio è stato costruito prima del 1983, ristrutturato nel 2018  
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n.10, ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.  
**(allegati catastali n°2, 3, 4)**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27/06/2000  
L'immobile è identificato nella zona Sottozona "B1" Parte urbana consolidata di prima Espansione  
**(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°7 e 7.a- inseriti nel Lotto 002)**

Norme tecniche ed indici: SOTTOZONA B1

- Definizione: Parte urbana consolidata di prima espansione.
- Modalità attuative: Quelle relative alle zone omogenee B.
- Estensione minima della lottizzazione 3.000 mq.
- Indici urbanistici ed edilizi:

Ivf= 5,00 mc/mq.

h. max= 13,50 mt.

n. elevazioni f.t.= 4

Rc= 0,75 mq/mq.

Distanze:

dai fabbricati = 10,00 mt.

dai conf. del lotto = 0,00 o 5 mt.

dai conf. Stradali = //

lotto minimo = //

Destinazioni d'uso consentite: Quelle relative alle zone omogenee B.

-Interventi consentiti: Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti completamente a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L. 457/78, sia pubblici che privati.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea.

Sono ammesse le edificazioni in aderenza, nonché nei casi previsti le deroghe di cui alle LL.RR. 19/72 e 21/73.

Tipologie consentite: Libere.

Note particolari: Ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti dal presente RE, si intendono reperite le opere di urbanizzazione secondarie; le opere di urbanizzazione primaria vanno rapportate al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva.

Per casi giustificati si può derogare dal limite di altezza massima attraverso P.A.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	113,92	1,00	113,92
	Sup. reale netta	103,49	1,00	103,49
	Volume reale	364,54	1,00	364,54
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>113,92</b>		<b>113,92</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>103,49</b>		<b>103,49</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>364,54</b>		<b>364,54</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a. e muratura mista, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



---

<i>Copertura:</i>	tipologia: unica falda, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Li Vigni, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in greés, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: wc, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, 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>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

**(Allegato n°1)**

Si rappresenta che il Certificato APE non è stato redatto da questo CTU, perché la Certificazione suddetta è già stata trasmessa al Catasto Energetico della Regione Siciliana dall'Ing. Angelo Galanti iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°8002, quale documentazione allegata al Contratto di Locazione del 31-08-2021 fornitami dal proprietario dell'immobile. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "D"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 73,5820 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **27 febbraio 2019**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 575659**.

**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**

---

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



(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 Licata,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-Vedda L. via Campobello n°11

-Agenzia Immobiliare Massaro di Saccomando Anna Lisa, via Sante Buoni n. 21;

-Immobiliare Holidays, c.so Umberto 112 a Licata;

**-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 del fabbricato dalla n°1 alla n°6)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B1 del Comune di Licata), 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:	<b>€ 57.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 57.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 57.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°7)**

Per quanto riguarda l'immobile uso civile abitazione 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 di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	113,92	€ 500,00	€ 56.960,00
- Valore corpo:			<b>€ 56.960,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 56.960,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 56.960,00</b>



**Riepilogo:**

ID	Immo bile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	113,92	€ 56.980,00	<b>€ 56.980,00</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:

€ 8.547,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

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: si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero 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:

€ 48.433,00

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:

€ 45.933,00

Relazione lotto 005 creata in data 09/03/2023  
Codice documento: E002-21-000126-005

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

