

Beni in Canicattì (Agrigento) VIA Nilde lotti n. 66  
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito nel comune di Canicattì (AG) nella via Nilde lotti n. 66.  
Composto da nella sua interezza da un ingresso corridoio, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici e tre balconi, il tutto confinante da un lato con vano scala condominiale di cui ne ha l'accesso e un immobile di proprietà di altri e da tre lati con area condominiale comune, posto al piano terzo, per una superficie lorda complessiva di circa mq 130,45.  
Identificato al catasto fabbricati comunali di Canicattì con sede in Canicattì, cf. 00179660840, proprietà per l'area per la quota di 1000/1000 (diritto del concedente); e a XXX, per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni; il tutto individuato catastalmente al foglio di mappa n° 67, con la particella n° 661 sub 29, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7, posto al piano 3°, - rendita: 524,20.  
Coerenze: dalla documentazione in possesso rapportata al sopralluogo eseguito sui luoghi, non si riscontrano incoerenze.
- B. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di box singolo/garage sito nel comune di Canicattì (AG) nella via Nilde lotti n. 66.  
Composto da un unico ambiente adibito a garage, accesso unico dall'esterno, il tutto confinante da due lati con proprietà di altra ditta e da due lati con area condominiale comune, posto a piano terra, per una superficie lorda complessiva di mq 30,50.  
Identificato al catasto fabbricati comunali di Canicattì con sede in Canicattì, cf. 00179660840, proprietà per l'area per la quota di 1000/1000 (diritto del concedente); e a XXXXX, per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni; il tutto individuato catastalmente al foglio di mappa n° 67, con la particella n° 661 sub 6, categoria C/6, classe 2, composto da un unico ambiente di mq. 30, posto al piano T, - rendita: 173,53.  
Coerenze: dalla documentazione in possesso rapportata al sopralluogo eseguito sui luoghi, non si riscontrano incoerenze.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale normale a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), biblioteca (buono), palestra (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali principali e limitrofe sono Agrigento, Caltanissetta., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Area archeologica Vito Soldano, le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa Madre, torre dell'orologio, Palazzo La Lumia, Monumento dedicato ai Giudici Saetta e Livatino, Chiese varie ed ecc..
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0.1), ferrovia (1), autostrada (1,5).



3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata, allo stato attuale, risultano occupati ed in uso dei coniugi,XXX quali assegnatari di socio di cooperativa per il diritto di proprietà superficaria.

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 diritto di superficie sul terreno individuato catastalmente nel comune di Canicattì, foglio 67, part. nn. 316, 321, 389, 378, 371, 343 (tutte soppresse e ricomprese nella particella n° 661). a favore di

cf. , a firma del notaio Pecoraro Antonino in data 13/07/1999 ai nn. 43738 iscritto ad Agrigento in data 16/07/1999 ai nn. 11889/1167.

Importo ipoteca: €. 5.326.736.45 (€. 10.314.000.000).

Importo capitale: €. 2.663.368.22 (5.157.000.000).

Riferito limitatamente a: 1) In data 29/09/2005 ai nn. 24948/1851, dell'erogazione a saldo della somma mutuata; 2) In data 29/09/2005 ai nn. 24949/1852, del frazionamento di quote dell'originaria ipoteca, derivante da atto del 14/04/2004 ai rogiti del notaio Pecoraro Antonino di Canicattì rep. 60409. A seguito di detto frazionamento, le unità censuarie oggetto di esecuzione immobiliare (foglio di mappa 67, particella 661 sub 6 e sub 29) risultano gravate da una quota capitale di €. 66.584,21 a fronte di un montante ipotecario di €. 133.168,42.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da diritto di superficie, sul terreno individuato catastalmente nel comune di Canicattì, foglio 67, part. nn° 316, 321, 389, 378, 371, 343 (tutte soppresse e ricomprese nella particella n° 661). a favore di

cf. a firma del notaio Pecoraro Antonino in data 22/11/2002 ai nn. 55883 iscritto ad Agrigento in data 29/11/2002 ai nn. 21893/2005

Importo ipoteca: €. 465.866.00.

Importo capitale: €. 232.933.00.

Riferito limitatamente a: a) In data 29/09/2005 ai NN. 24950/1853, dell'erogazione a saldo della somma mutuata; b) In data 29/09/2005 ai NN. 24951/1854, del frazionamento di quote dell'originaria ipoteca, derivante da atto del 14/04/2004 ai rogiti del notaio Pecoraro Antonino da Canicattì rep. 60410. A seguito di detto frazionamento, le unità censuarie oggetto di esecuzione immobiliare (foglio di mappa 67, particella 661 sub 6 e sub 29) risultano gravate da una quota capitale di €. 5.823,33 a fronte di un montante ipotecario di €. 11.646,66.



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario - Atto Esecutivo Cautelare a favore di

contro XXXX "odierni esecutati" a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/06/2018 ai nn. 1900/2018 trascritto a Agrigento in data 28/08/2018 ai nn. 13734/11650 - Il sopra citato pignoramento fa riferimento alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, entrambe poste nel comune di Canicattì, individuate al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 67, particella n. 661 sub 6 e sub 29, (per il diritto di proprietà superficaria).

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: Nessuna irregolarità riscontrata.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna irregolarità riscontrata.

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 e precedenti proprietari:

La proprietà risulta essere intestata in regime di comunione legale dei beni, ai coniugi, XX

superficaria per la quota di 1000/1000 (su area concessa dal comune di Canicattì). Proprietari in forza di atto di assegnazione a firma di notaio Pecoraro Antonino in data 30/09/2005 ai nn. 65794/21239 registrato a Canicattì in data 28/10/2005 ai nn. 1843, trascritto a Agrigento in data 29/10/2005 ai nn. 28425/18573.

Dette unità censuarie risultano costruite unitamente al fabbricato cui fanno parte, dalla stessa XXX sulla particella n° 661 del foglio di mappa 67 di area 21,53, che ha ricompreso, giusta presentazione tipo mappale del 14/09/2001 le particelle nn. 371, 343, 378, 389, 321 e 316.

Le predette particelle sono pervenute alla società venditrice, per averle ricevute per il diritto di superficie "ad aedificandum", mediante atto notarile pubblico di costituzione di diritti reali ai rogiti del notaio Pecoraro Antonino di Canicattì del 17/01/1997, repertorio n. 34841, atto trascritto ad Agrigento in data 15/02/1997 ai numeri 2896/2602 da potere

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 64/97 del 29/08/1997 e successive varianti per lavori di costruzione di 40 alloggi sociali intestata a XXX concessione edilizia presentata in data 14/03/1997 e rilasciata in data 29/08/1997.

P.E. n. 97/1998 del 21/11/1998 e successive varianti per lavori di trasformazione del piano terrada Box autorimessa singolo porticato a uso pubblico intestata a XXX., concessione edilizia presentata in data 24/06/1998 e rilasciata in data 21/11/1998.

P.E. n. 83/2001 del 23/11/2001 e successive varianti per lavori di modifica del piano terra da portico ad uso pubblico a porticato ad uso condominiale intestata a XXX concessione edilizia presentata in data 24/09/2001 e rilasciata in data 23/11/2001.



P.E. n. 77/2003 del 08/08/2003 e successive varianti per lavori di modifiche distributive interne intestata a a.r.l.. concessione edilizia presentata in data 03/10/2002 e rilasciata in data 08/08/2003.

P.E. n. 65/2009 del 27/10/2009 per lavori di chiusura dei porticati da destinare a box auto (parcheggio vincolato) ai sensi della Delibera C.C. n° 34 del 07/04/2004 e succ. n° 25 del 14/04/2007 intestata a XXXX.. concessione edilizia presentata in data 07/05/2007 e rilasciata in data 27/10/2009.

P.E. n. 236/2022 per lavori di riqualificazione energetica dell'edificio intestata a XXX

n. 66. Cila - Superbonus presentata in data 26/05/2002- n. prot. 21263

### Descrizione appartamento cui al punto A

Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito nel comune di Canicatti (AG) nella via Nilde lotti n. 66.

Composto da nella sua interezza da un ingresso corridoio, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici e tre balconi, il tutto confinante da un lato con vano scala condominiale di cui ne ha l'accesso e un immobile di proprietà di altri e da tre lati con area condominiale comune, posto al piano terzo, per una superficie lorda complessiva di circa mq 130,45.

Identificato al catasto fabbricati: al XXX

proprietà per l'area per la quota di 1000/1000 (diritto del concedente); e XXX

, per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni; il tutto individuato catastalmente al foglio di mappa n° 67, con la particella n° 661 sub 29, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7, posto al piano 3°, - rendita: 524,20.

Coerenze: dalla documentazione in possesso rapportata al sopralluogo eseguito sui luoghi, non si riscontrano incoerenze.

L'edificio è stato costruito nel 1997, ristrutturato( per efficientamento energetico) nel 2022.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. approvato con D.A. n. 226 del 20/09/1980 e succ. l'immobile è identificato nella zona "C.3.2".

Norme tecniche ed indici: L'immobile è localizzato in via Nilde lotti n° 66 ed è individuato dal Piano Regolatore in zona "C.3.2 - Area interessata da PEEP".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-corridoio	Sup. reale netta	11,69	1,00	11,69
Soggiorno	Sup. reale netta	26,50	1,00	26,50
Letto 1	Sup. reale netta	14,49	1,00	14,49
Letto 2	Sup. reale netta	16,56	1,00	16,56
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Letto 3	Sup. reale netta	10,89	1,00	10,89
Bagno	Sup. reale netta	5,14	1,00	5,14
Wc.	Sup. reale netta	5,18	1,00	5,18
Cucina	Sup. reale netta	16,43	1,00	16,43
Balcone 1	Sup. reale netta	0,60	4,02	2,41
Balcone 2	Sup. reale netta	9,69	0,60	5,81
Balcone 3	Sup. reale netta	11,82	0,60	7,09
	Sup. reale netta	132,59		125,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria  
Perito: Geom. Alfonso Vella



---

Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Cancello:	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna:	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Ascensore:	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Energia solare:	tipologia: pannelli termici solari a concentrazione, utilizzazione: riscaldamento, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Descrizione box singolo/garage cui al punto B
---

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di box singolo/garage sito nel comune di Canicattì (AG) nella via Nilde lotti n. 66.

Composto da un unico ambiente adibito a garage, accesso unico dall'esterno, il tutto confinante da due lati con proprietà di altra ditta e da due lati con area condominiale comune, posto a piano terra, per una superficie lorda complessiva di mq 30,50.

Identificato al catasto fabbricati: al XXXX,

proprietà per l'area per la quota di 1000/1000 (diritto del concedente); e a XXXX

, per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1000/1000, in

regime di comunione legale dei beni; il tutto individuato catastalmente al foglio di mappa n° 67,

con la particella n° 661 sub 6, categoria C/6, classe 2, composto da un unico ambiente di mq. 30, posto al piano T, - rendita: 173,53.

Coerenze: dalla documentazione in possesso rapportata al sopralluogo eseguito sui luoghi, non si riscontrano incoerenze.

L'edificio è stato costruito nel 1997, ristrutturato nel 2022

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,68.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. approvato con D.A. n. 226 del 20/09/1980 e succ. l'immobile è identificato nella zona "C.3.2".

Norme tecniche ed indici: L'immobile è localizzato in via Nilde lotti n° 66 ed è individuato dal Piano Regolatore in zona "C.3.2 - Area interessata da PEEP".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale garage	Sup. reale netta	26,80	1,00	26,80
	Sup. reale netta	26,80		26,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale:	tipologia: rampe parallele materiale c.a., ubicazione interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Cancello:	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria  
Perito: Geom. Alfonso Vella



---

Pavim. Esterna:	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Ascensore:	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Energia solare:	tipologia: pannelli termici solari a concentrazione, utilizzazione: riscaldamento, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Accessori:	

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nel caso specifico, lo scrivente, per la determinazione del valore dell'immobile si è avvalso del metodo sintetico comparativo. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si sono eseguiti accertamenti di compravendite verificatesi in tempi recenti (ultimi cinque anni) di immobili simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto anche del valore di mercato, di immobili con caratteristiche simili "€/mq." riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "O.M.I." per il comune di Canicattì - periodo di riferimento primo semestre dell'anno 2023. Tali valori sono stati riferiti all'unità di consistenza. La conoscenza di tali dati, con l'esclusione degli estremi per portare il valore al reale mercato ordinario, ha consentito la costruzione di una serie di prezzi unitari omogenei dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima. In sintesi, per gli immobili in questione si è potuto stabilire un valore di mercato per superficie netta di €/mq. 850,00 per le abitazioni e di €/mq. 500,00 per i box/locali di pertinenza.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "O.M.I."

---

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria  
Perito: Geom. Alfonso Vella



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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
Ingresso-corridoio	11,69	€ 850,00	€ 9.936,50
Soggiorno	26,50	€ 850,00	€ 22.525,00
Letto 1	14,49	€ 850,00	€ 12.316,50
Letto 2	16,56	€ 850,00	€ 14.076,00
Ripostiglio	3,60	€ 850,00	€ 3.060,00
Letto 3	10,89	€ 850,00	€ 9.256,50
Bagno	5,14	€ 850,00	€ 4.369,00
Wc.	5,18	€ 850,00	€ 4.403,00
Cucina	16,43	€ 850,00	€ 13.965,50
Balcone 1	2,41	€ 850,00	€ 2.050,20
Balcone 2	5,81	€ 850,00	€ 4.941,90
Balcone 3	7,09	€ 850,00	€ 6.028,20
	125,80		€ 106.928,30

- Valore corpo:	€ 106.928,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 106.928,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 106.928,30

B. box singolo/garage

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 garage	26,80	€ 500,00	€ 13.400,00
- Valore corpo:			€ 13.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 13.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 13.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	130,45	€ 106.928,30	€ 106.928,30
B	box singolo/garage	130,45	€ 13.400,00	€ 13.400,00
			€ 120.328,30	€ 120.328,30

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 rimborsorforfetariadi eventualepesesecondominialinsolutenel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 18.049,24

- Riduzione percentuale Trattandosi di una costruzione realizzata su proprietà comunale, quindi concessa alla cooperativa in diritto superficie al fine di determinare il corretto valore degli immobili oggetto di esecuzione si applica una riduzione del 20% € 24.065,66

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria  
Perito: Geom. Alfonso Vella





- Incremento percentuale: in considerazione del fatto che, gli immobili (in particolare l'appartamento) è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica si applica una percentuale del 10%	€ 12.032,83
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni e 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:	€ 90.246,22
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e maggiorato in percentuale per l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione energetica (che lo identifica in classe "A") nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.246,22

Relazione lotto 001 creata in data 28/02/2024  
Codice documento: E002-13-000268-001

Il Perito  
Geom. Alfonso Vella

