
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Link ASI Limited n.q. di procuratrice della Società Iside SPE s.r.l.
contro
XXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **58/2020 R.G. Es**

Giudice **Dr.ssa Rossana MUSUMECI**

Magazzino a piano seminterrato
in AGRIGENTO traversa di via G. Mazzini s.n.c.
F. 127 part.321 sub 43

Lotto N. A1

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*

**Magazzino in Agrigento traversa di via G. Mazzini s.n.c.
Lotto N. A1
F. 127 part.321 sub 43 piano seminterrato**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un magazzino **destinato a deposito** posto al piano seminterrato facente parte di un fabbricato sito in Agrigento via Mazzini n.44 bis.

Il magazzino al piano seminterrato confina a Nord con terrapieno, ad Est parte con terrapieno e parte con traversa di via Mazzini (spazio di proprietà altra ditta) a Sud con proprietà xxxx e ad Ovest con spazio di proprietà condominiale.

L'immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Agrigento:

A) - al foglio **n. 127 part. 321 sub 43**, Categoria C/2, classe 1, Consistenza 270 mq, superf. catast. totale mq,288,00 Rendita € 1.129,49 - piano Terra- via G. Mazzini con dati derivanti da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura di dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.1)
L'immobile risulta intestato dal 26/04/2016 alla xxxxxxxxxxx con sede in Agrigento cod. fisc. 01814360846 in proprietà per 1000/1000.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE, A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "TRAVERSA DI VIA G. MAZZINI S.N.C." INVECE DI "VIA G. MAZZINI".

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

-CHE ESISTONO **DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE (LIEVI)** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 2), COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 3) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 4) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mapa catastale

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO

Immobile di cui al punto **A**

Dallo spazio privato di proprietà altra ditta (traversa di via G. Mazzini) visibile nella foto n. 1 si raggiunge l'apertura, protetta da portone in ferro scorrevole, da cui si accede al magazzino (v. foto n. 2).



Foto n° 1 spazio di accesso



Foto n° 2 Apertura di ingresso

E' costituito da un grande vano di forma rettangolare (v. foto n.3) con la presenza di una pilastratura centrale (v. foto nn. 4 e 5) e di un piccolo spazio di ingombro della parte sottostante del vano scala (v. foto n. 6)



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n. 5

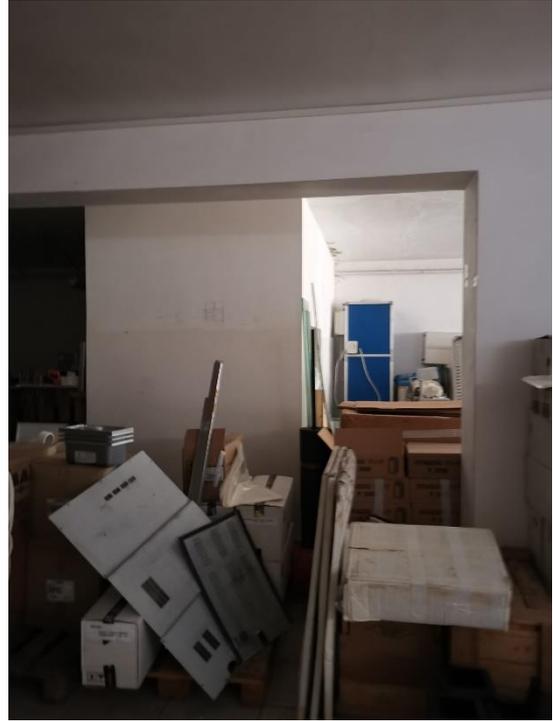


Foto n. 6

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento in gres e pareti e soffitti gessate; Gli infissi esterni sono in parte in ferro ed in parte in alluminio anodizzato e vetro singolo (v. foto n. 7 e 8).



Foto n. 7



Foto n. 8

Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico realizzato negli anni 90 di tipo ordinario in parte a tubi esterni sotto canaletta ed in parte sottotraccia con quadro generale dotato di salvavita (v. foto n.9),



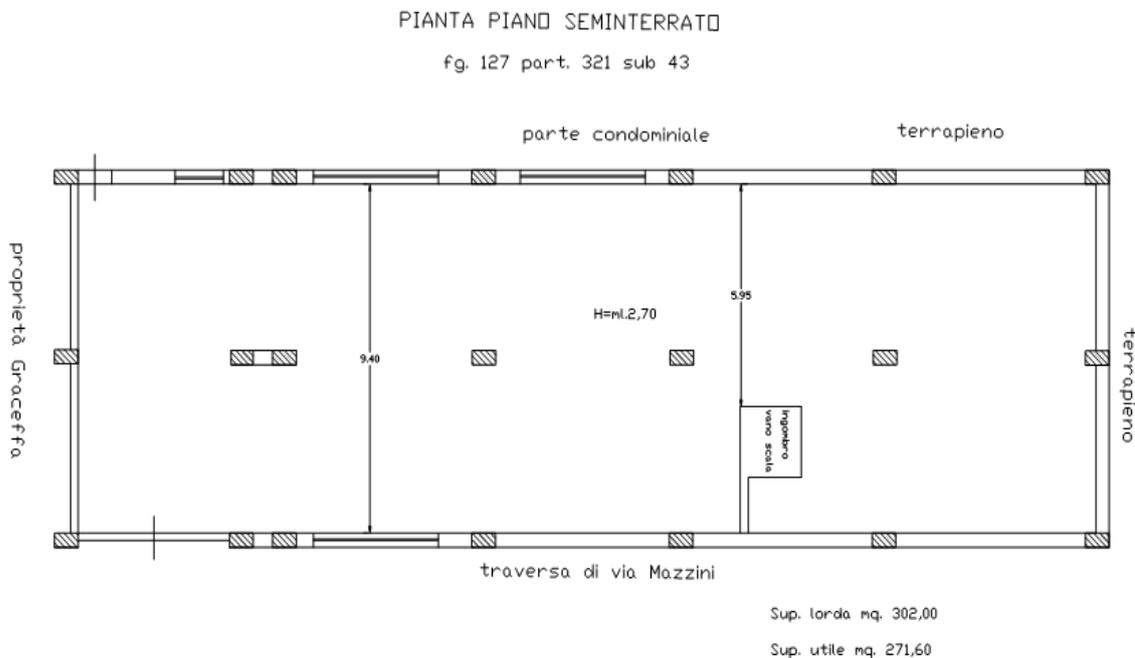
Foto n. 9

Non è presente impianto idrico relativo al magazzino mentre insiste, al di sotto del solaio di copertura, un tubo di adduzione condominiale.

La superficie utile netta è pari a mq. 271,60 e l'altezza netta è pari a ml 2.70.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 302,00**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all 5 e di seguito riportata in formato ridotto.



CARATTERISTICHE IMMOBILE

MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO F. 127 PART.321 SUB 43

<i>Fondazioni</i>	tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Solai</i>	tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Copertura</i>	tipologia: solaio inclinato, condizioni sufficienti
<i>Scala</i>	-----
<i>Ascensore</i>	-----
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: materiale: alluminio preverniciato, tipologia vetro singolo condizioni: medie tipologia: materiale: ferro condizioni: medie
<i>Infissi interni:</i>	-----
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres . condizioni: medie.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso, condizioni: medie
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	---
<i>Elettrico:</i>	tipologia: del tipo sottotraccia e sotto canaletta condizioni: sufficienti, conformità:-----.
<i>Fognatura:</i>	-----
<i>Idrico:</i>	-----
<i>Termico:</i>	-----
<i>Altri impianti</i>	
<i>Caratteristiche della zona:</i>	Periferica, qualificata con edilizia varia.
<i>Servizi zona:</i>	Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) – Allibrato al foglio **n. 127 part. 321 sub 43**, Categoria C/2, classe 1, Consistenza 270 mq, superf. catast. totale mq,288,00 Rendita € 1.129,49 piano Terra via G. Mazzini con dati derivanti da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura di dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.1)

In precedenza dal 19/12/2003 l'immobile aveva lo stesso classamento odierno ma senza l'indicazione della superficie catastale con dati derivanti da variazione nel classamento del 19/12/2003 pratica n. AG0319621 in atti dal 19//12/2003 – variazione del classamento (n.23338.1/2003).

Ancora in precedenza dal 24/03/2003 l'immobile aveva stessa rendita e classamento ma diversa toponomastica con variazione Toponomastica del 24/03/2003 – Pratica n. 82240 in atti dal 24/03/2003 – variazione di toponomastica (N.2528.1/2003).

In precedenza dal 19/12/2002 l'immobile aveva stessa rendita e classamento ma con dati derivanti da variazione della destinazione del 19/12/2002 – Pratica n. 289983 in atti dal 19/12/2002– in corso di definizione-definito (N.16435.1/2002).

L'immobile risulta intestato dal 26/04/2016 alla xxxxxxxxxxxx con sede in Agrigento cod. fisc. 01814360846 in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da atto del 26/04/2016 Pubblico Ufficiale Gucciardo Claudia Sede Agrigento Repertorio n. 19899, Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale – Nota presentata con modello Unico n. 6166.1/2016 Reparto P.I. di Agrigento in atti dal 10/05/2016.

In precedenza dal 19/12/2002 risultava intestato xxxxxxxx cod. fisc. 01814360846 in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da variazione della destinazione del 19/12/2002 Pratica n. 289983 in atti dal 19/12/2002– in corso di definizione-definito (N.16435.1/2002).

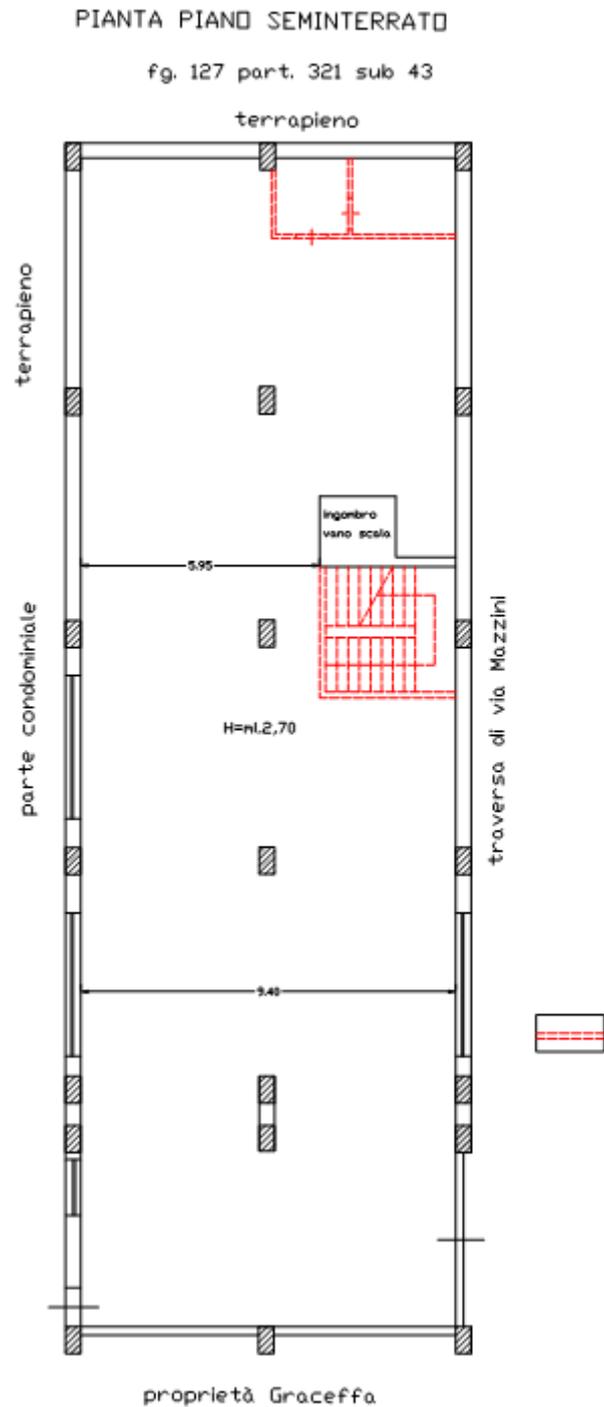
Ancora in precedenza risultava intestato alla xxxxxxxxxxxx. con sede in Agrigento cod. fisc. 01814360846 in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da (Altre) del 04/04/2000 Pratica n 40710 in atti dal 04/04/2000 Aff. in aderenza (n.442.1/2000).

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

- CHE ESISTONO **DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE (LIEVI)** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL.2) COME E'VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 6 E SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO

A) MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO F. 127 PART.321 SUB 43

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



N.B. In rosso linea tratteggiata i tramezzi indicati nella planimetria catastale e non presenti

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. xxxxxxx nato a Palermo il xxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx nella qualità di liquidatore della società xxxxxxxx

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO A1

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **MAGAZZINO DESTINATO A DEPOSITO** posto al piano seminterrato facente parte di un fabbricato sito in Agrigento via Giuseppe Mazzini n. 44 bis.

Il cespite e' costituito da un grande vano di forma rettangolare con la presenza di una pilastratura centrale e di un piccolo spazio di ingombro nella parte sottostante del vano scala.

Confina a Nord con terrapieno, ad Est parte con terrapieno e parte con traversa di via Mazzini (spazio di proprietà altra ditta) a Sud con proprietà xxxxxx e ad Ovest con spazio di proprietà condominiale.

E' censito in catasto al Comune di Agrigento al foglio **n. 127 part. 321 sub 43**, Categoria C/2, classe 1, Consistenza 270 mq, superf. Catast. totale mq,288,00 Rendita € 1.129,49 piano Terra via G. Mazzini
Lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto alla planimetria catastale relativamente alla diversa distribuzione interna.

E' stato realizzato con concessione edilizia n. **22/92** del 27/01/1992 - C.E. variante n. 87/1998, ulteriore Concessione Edilizia in variante n. 78/99 del 04/08/1999 e C.E. n. 144/2000 del 23/10/2000.

La superficie lorda vendibile è pari a **mq 302,00**.

PREZZO BASE LOTTO A1 € 122.446,00.

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale agli atti della procedura redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone si evince che nel ventennio preso in esame, alla data del 20/06/2020:

- L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà, nella quota di 1000/1000 della xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846 è un magazzino e locale di deposito sito in Agrigento censito in Catasto al foglio **n. 127 part. 321 sub 43**, Categoria C/2, Consistenza 270 mq indirizzo via Giuseppe Mazzini snc piano T.

- Alla società eseguita xxxxxxxx è pervenuto in proprietà per atto di vendita del 30/01/ 1993 notaio Saieva in Aragona rep. 46996 trascritto in Agrigento il 02/11/1993 ai nn. 18988/16648 e per atto di vendita del 30/10/1993 notaio Saieva in Aragona rep. 46996 trascritto il 16/11/1993 ai nn. 19772/17349. (V. All 7).

N.B. Con atto del 26/06/2016 in notaio Claudia Gucciardo di Agrigento rep. N. 19899/7926 trascritto il 10/05/2016 ai nn.7208/6166 la xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846 ha deliberato la messa in liquidazione mutando denominazione in xxxxxxxx

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

1) *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----*

.

2) *Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ----*

.

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: -----*

.

4) *Pesi o limitazioni d'uso: Nessuno*

.

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuno*

B) Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale agli atti della procedura redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone si evince che nel ventennio preso in esame, alla data del 20/06/2020:

1) Iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione n. 32151/7859 del 06/12/2006** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 24/11/2006 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep. 118665/26054 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo cod. Fisc. 05102070827 contro xxxxxxxx. con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846. Capitale € 420.000,00 ipoteca € 630.000,00 durata 15 anni 6 mesi.

N.B. A margine risulta:

Annotazione a Iscrizione n. 9927/897 del 16/04/2009 derivante da atto di frazionamento in quota del 05/03/2007 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep. 119546/26673 con cui veniva attribuito alla p.lla 321 sub 43 (oggetto del presente Lotto) quota capitale di € 30.000,00 e montante ipotecario di € 45.000,00.

- **Iscrizione n. 15585/1253 del 01/10/2018** ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 del 25/09/2018 di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede Agrigento rep 62/2017 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede Agrigento Codice fiscale 04739330829 contro xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846 sull'immobile del presente lotto e su altri. Capitale € 72.810,23 ipoteca € 145.620,46.

- **Iscrizione n. 746/40 del 17/01/2020** ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 del 14/01/2020 di Riscossione Sicilia S.P.A. rep. N. 1178/2018 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede Agrigento Codice fiscale 04739330829 contro xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846 sull'immobile del presente lotto e su altri. Capitale € 79.248,18 ipoteca € 158.496,36.

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- **Trascrizione n. 8549/5347 del 05/06/2020** verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Agrigento in data 15/04/2020 rep. 648/2020 a favore di ISIDE SPE S.R.L. con sede A Milano via San Prospero n. 4 codice fiscale 10759040966 contro xxxxxxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846.

- Altre trascrizioni: -----

3) Difformità urbanistico edilizie:

Sono presenti, in relazione al cespite in questione lievi difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi presunti previsti per regolarizzazione € **3.500,00**.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità catastali:

In relazione al cespite in questione sono presenti lievi difformità catastali consistenti in una diversa distribuzione interna (come espressamente indicato al punto 3). Necessita, inoltre, effettuare la rettifica toponomastica con modifica in "TRAVERSA DI VIA G. MAZZINI S.N.C." invece di "VIA G. MAZZINI".

del n° civico che dovrà riportare "n°4" invece di "n.3".

Costi previsti per regolarizzazione € **1.500,00**.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8) ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

9) VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 16/02/2022 all'U.T.C. di Agrigento apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n. 8).

Successivamente lo scrivente si recava diverse volte nell'Ufficio preposto al fine di valutare la situazione urbanistica in atto ed estrarre copia degli atti necessari.

Si è riscontrato che:

1) Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. **22/92** del 27/01/1992 (v. all.9) rilasciata alla ditta xxxxxxx amministratore unico della xxxxxxxx Successivamente la ditta titolare della C.E. presentava una variante in C.E. ottenendo la C.E. n. 87/1998 (v. all. 10) successivamente revocata con ordinanza Comunale n. 167 del 07/07/2000 (v. all. 11) a causa di rinuncia da parte della stessa ditta, una ulteriore Concessione Edilizia in variante n. 78/99 del 04/08/1999 (v. all. 12) ed un'altra C.E. n. 144/2000 del 23/10/2000, riguardante altre parti del fabbricato (v.all. 13).

2) Per il fabbricato risulta autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile n. 34745 del 03/11/1992 ai sensi della L. 1086/71 e 64/74, Relazione a struttura ultimata ai sensi dell'Art. 6 L. 1086/71 del 26/04/1999 prot. n. 21391, Certificato di Collaudo statico del 29/05/2000 ai sensi dell'Art. 7 L. 1086/71 (v. all. 14) e certificato di conformità sismica rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile in data 09/05/2000 prot. n. 22381 ai sensi dell'art. 28 L.64/74.

3) Per il fabbricato risulta agli atti il Certificato di Agibilità rilasciato a firma del dirigente Comunale del 23/06/2000 (v. all.15).

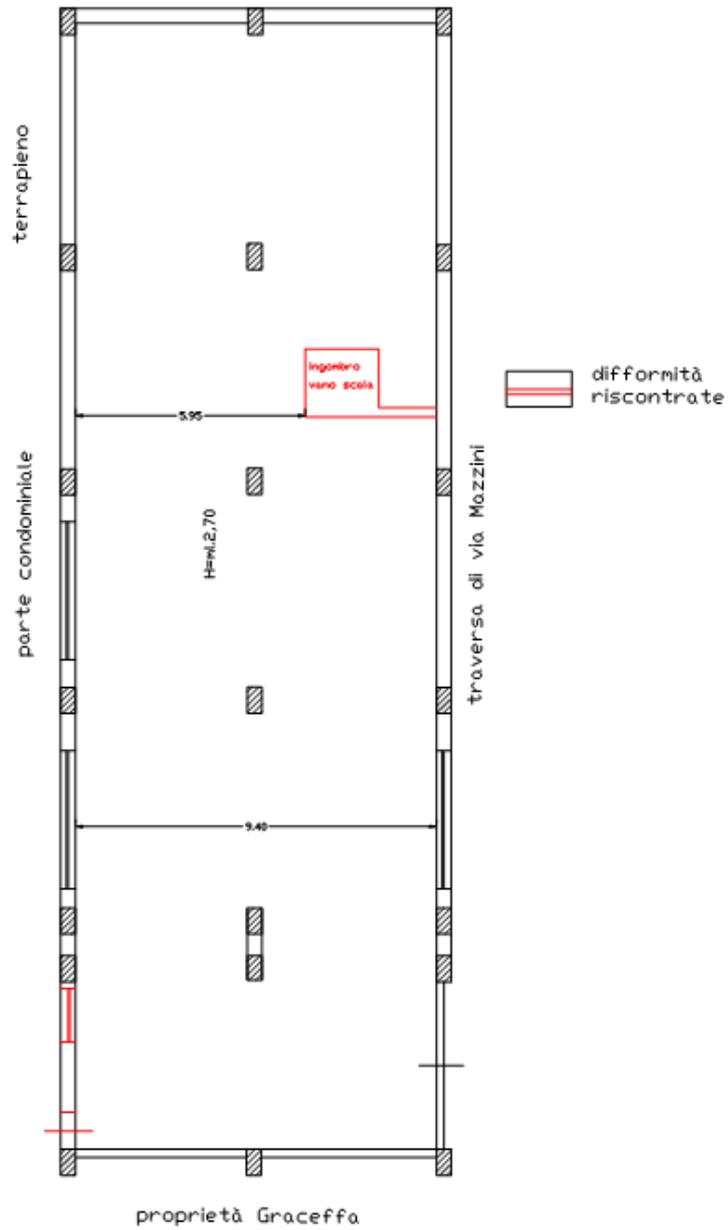
Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sopra citate relativi al magazzino pignorato oggetto della presente (all. 16) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato a meno di minime difformità interne come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 17 e sotto riportata in formato ridotto che possono essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in sanatoria.

Tenuto conto degli oneri amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad € **3.500,00**.

A-1) MAGAZZINO A PIANO SEMINTERRATO PART. 321 SUB 43

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
fg. 127 part. 321 sub 43



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLE C.E.

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

Dalla richiesta formale inviata all'amministratore condominiale con nota del 13/04/2022 (all.18) faceva seguito nota da parte dello stesso (all.19) dalla quale si rileva:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 120,00
 - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
 - Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 300,00
- Eventuali cause in corso: -----
Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "*stima sintetica comparativa parametrica semplificata*", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltosa individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-1) **Magazzino a piano seminterrato F.127 part 321 sub 43**

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Magazzino	mq	302,00	1	302,00
Superficie vendibile				302,00

12.4 Valutazione immobile Lotto n. A1

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A-1) Magazzino a piano seminterrato F.127 part 321 sub 43

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2021 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 20). Lo stesso propone per la zona indicata con codice D1 (che comprende la via Mazzini su cui insiste l'immobile) con tipologia edilizia prevalente "abitazioni civili":

- per tipologie "**magazzini**" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 450,00 e 650,00.

Tenuto conto delle rifiniture di tipo medio, dello stato conservativo medio e del fatto che l'immobile si trova parzialmente sottostrada e con accesso da strada ripida si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico prossimo a quello minimo tra quelli indicati e cioè pari ad **€/mq 470,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Magazzino part 321 sub 43	mq 302,00	€/mq 470,00	€ 141.940,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 141.940,00
- Riduzione del valore Per assenza di garanzia da vizi occulti Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato			€ 14.194,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica			€ 3.500,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale			€ 1.500,00
- Spese condominiali pregresse insolute			€ 300,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI			€ 19.494,00
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 122.446,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 122.446,00

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica F.27 part.321 sub 43;
- 2) Planimetria catastale magazzino piano seminterrato F.27 part.321 sub 43;
- 3) Ortofoto satellitare della zona;
- 4) Estratto di Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto magazzino sub 43 redatta dal sottoscritto;
- 6) Planimetria magazzino con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 7) Titolo di proprietà;
- 8) Richiesta atti al Comune di Agrigento;
- 9) Concessione Edilizia n. **22/92** del 27/01/1992;
- 10) Concessione Edilizia n. 87/1998;
- 11) Ordinanza Comunale n. 167 del 07/07/2000;
- 12) Concessione Edilizia in variante n. 78/99 del 04/08/1999;
- 13) Concessione Edilizia in variante n. 144/2000 del 23/10/2000
- 14) Certificato di Collaudo statico del 29/05/2000 ai sensi dell'Art. 7 L. 1086/71;
- 15) Certificato di Agibilità del 23/06/2000;
- 16) Elaborati grafici allegati alla C.E.;
- 17) Planimetria magazzino con indicate difformità rispetto alla planimetria autorizzata;
- 18) Richiesta inviata all'amministratore condominiale con nota del 13/04/2022;
- 19) Nota amministratore condominiale del 15/04/22;
- 20) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 21) Documentazione fotografica;
- 22) Verbale di sopralluogo.