

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento Esecutivo N° 273/2008 del R.G.Es.**

**Promosso da Credito Emiliano S.p.A.  
contro**

**[REDACTED]**

**ESPERTO**

**Arch. Carmela Linda Cino  
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)  
tel e fax: 0922/941420**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Immobili in Agrigento, c.da Burraitotto**

**"ORIGINALE PER IL GIUDICE"**

*h.m.o.*



**Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Nunno**

**Beni in Agrigento (AG)  
C.da Burraitotto**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

- 1 Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a Fabbricato sito in Agrigento, c.da Burraitotto censito al N.C.E.U. Foglio 176 p.la 145 con corte di pertinenza
- 2 Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreno sito in Agrigento c.da Burraitotto censito al N.C.T. Foglio 176 p.la 141 esteso mq. 3800,00

**Identificati in catasto:**

**Fabbricati**

Foglio	P.la	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
176	145		A/3	3	7 vani	€ 361,52

**Terreni**

Foglio	P.la	Qualità	Classe	Consistenza are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
176	141	seminativo	1	38 00	€ 25,51	€ 5,89

**PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U. nel corso dell'udienza del 24/07/2009, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte, e dei sopralluoghi effettuati il 21/09/2009 e il 22/09/2009, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito dall'III.mo Sig. Giudice.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobili in Agrigento (AG) contrada Burraitotto

Caratteristiche zona: suburbana/agrigola

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole

Principali collegamenti pubblici: SS n° 576 – SS n°115

La zona non offre alcun servizio

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel territorio di Agrigento, a circa 8 km dalla località Villaggio Mosè. Vi si arriva procedendo dapprima sulla SS 115 in direzione Palma di Montechiaro, e poi sulla SS 576 in direzione Naro.

E' costituito da un appezzamento di terreno esteso catastalmente mq. 2840 su cui



insistono alcuni fabbricati adibiti a civile abitazione con pertinenze esterne, e da un altro appezzamento di terreno agricolo confinante coltivato in parte a uliveto e vigneto ed in parte incolto esteso catastalmente mq 3800.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero: l'immobile attualmente risulta libero, ed è utilizzato come residenza estiva dal Sig. ██████████

**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 05/12/2006 rep. 27672/13052 iscritta il 13/12/2006 ai nn° 32956/8040 a favore del Credito Emiliano S.p.A.*

*Pignoramenti: Atto di pignoramento immobiliare del 16/12/2008 trascritto il 18/02/2009 ai nn. 4531/3769 a favore del Credito Emiliano S.p.A.*

*Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Agrigento, non risulta rilasciata nessuna Licenza o Concessione edilizia per la costruzione dell'immobile. Si allega nota rilasciata dall'U.T.C. Di Agrigento prot. n. 56726 del 27/10/2009

Tuttavia dai dati acquisiti dalla consultazione dell'atto di compravendita, nello stesso è riportato che:

*" [...] il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, in conformità ed in esecuzione delle norme urbanistiche vigenti al tempo della costruzione e che alla data della sua costruzione ad oggi, non sono state apportate ad esso modifiche per le quali fosse necessario il preventivo rilascio di provvedimenti autorizzativi [...] "*

Pertanto si ritiene opportuno considerare la planimetria catastale relativa all'accertamento dei fabbricati di cui sopra datata al 21/12/1992, come riferimento per poter stabilire quale era la condizione dei manufatti alla data della compravendita.



Diffornità riscontrate:

L'immobile appare oggi difforme rispetto alla situazione planimetrica riportata nella planimetria catastale (vedi TAV 4 degli elaborati grafici).

Dalle sovrapposizioni della pianta catastale con i rilievi effettuati si è riscontrato un aumento della volumetria dei fabbricati consistente in:

- per l'abitazione principale:

chiusura di n°2 vano, modifica della sagoma dell'immobile, aumento dell'altezza interna da 2,80 a 3,70 ml ed edificazione di n°2 verande coperte in legno lamellare

- per la dependance:

modifica della sagoma dell'immobile e sopraelevazione di un ulteriore volume con copertura a falda inclinata ed edificazione di n°2 verande coperte in legno lamellare

- per la sistemazione esterna:

costruzione della piscina, edificazione di un volume costituito da un unico vano destinato a deposito e di una tettoia in legno usata come spazio barbecue.

Per una migliore comprensione di quanto rilevato si rimanda all'analisi degli elaborati grafici.

Considerazioni sulla sanabilità delle opere edili difformi riscontrate:

Per ciò che concerne le difformità urbanistico-edilizie sopra descritte si fa presente che non sono sanabili poiché non è possibile applicare l'art.40 della legge 47/85, il D.L. 30/09/2003 n. 269 recepito dalla legge n. 326/2003 che prevedono la sanatoria degli abusi edilizi oggetto di procedure esecutive purché le ragioni del credito siano intervenute prima del 31 marzo 2003. Nel caso in esame, la procedura esecutiva fa riferimento ad un credito costituito nel 2006, quindi oltre il predetto limite temporale.

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta quasi totalmente difforme da quanto rilevato in sede di sopralluogo tecnico; inoltre insistono altre costruzioni non inserite in planimetria.

Le sagome degli edifici coincidono solo in parte e la distribuzione interna dei fabbricati è totalmente difforme.

Di conseguenza anche le superfici non coincidono essendo minori di quanto rilevato.

Inoltre la categoria dei fabbricati A/3 (abitazioni di tipo economico) non è consona con quanto riscontrato in sede di sopralluogo così come la rendita catastale.

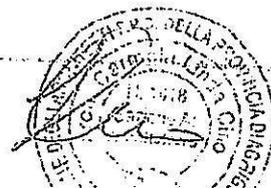
**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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:**

Per i fabbricati di cui al foglio 176 p.IIa 145:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1		1/1

Al Sig. [redacted] l'immobile è pervenuto da compravendita del 27/11/2006 da parte di [redacted] in atti dal 14/12/2006 rep. n. 27651 Rogante

Alla sig.ra [redacted] l'immobile è pervenuto da atto di donazione e divisione del 26/08/1994 rep. 17644/5.720 a rogito del Dott.

	Precedenti proprietari	Proprietà per la quota di
1	C	1/1 fino al 27/11/2006
2	C	167/1000 fino al 26/08/1994
3	C	167/1000 fino al 26/08/1994
4	C	167/1000 fino al 26/08/1994
5	F	333/1000 fino al 26/08/1994

Per il terreno cui al foglio 176 p.IIa 141:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	I	1/1

[redacted] l'immobile è pervenuto da compravendita del 27/11/2006 da parte di [redacted] in atti dal 14/12/2006 rep. n. 27651 Rogante

Alla sig.ra [redacted] l'immobile è pervenuto da atto di donazione e divisione del 26/08/1994 rep. 17644/5.720 a rogito del Dott.

	Precedenti proprietari	Proprietà per la quota di
1		1/6 fino al 26/08/1994
2		1/6 fino al 26/08/1994
3		1/6 fino al 26/08/1994
4		1/6 fino al 26/08/1994
5		2/6 fino al 26/08/1994

	Precedenti proprietari	Proprietà per la quota di
1	C	fino al 29/11/1989



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Agrigento, non risulta rilasciata nessuna Licenza o Concessione edilizia per la costruzione dell'immobile. Si allega nota rilasciata dall'U.T.C. Di Agrigento prot. n. 56726 del 27/10/2009

**DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

**CESPITE 1 (fabbricati e corte esterna di cui al foglio 176 p.lla 145):**

Il cespite 1 è costituito da un gruppo di tre fabbricati, di cui uno adibito a residenza principale, l'altro a dependance, ed un piccolo vano deposito. Inoltre è presente una zona coperta adibita a barbecue. I fabbricati sono ubicati all'interno della particella 145 che costituisce corte pertinenziale (censita come Ente urbano) ed estesa catastalmente mq. 2840

Nelle previsioni del P.R.G. del comune di Agrigento, il terreno ricade in zona E1 (zone agricole per la conduzione del fondo) con vincoli di cui alla tabella n. 7 della legge n. 47/85 (sismico).

**Abitazione principale:**

E' costituita da edificio ad una sola elevazione fuori terra con copertura composta essenzialmente da due falde simmetriche; il tetto è interamente in legno costituito da travi lamellari e tavolato coperto da coppi; la superficie complessiva dell'alloggio è di circa 150 mq oltre a ulteriori mq 80,00 ca. di verande coperte sempre con struttura in legno lamellare e manto di copertura in tegole.

L'organizzazione interna degli spazi è composta da due vani principali comunicanti adibiti a zona giorno orientati ad est oltre ad un ulteriore vano orientato a nord con accesso indipendente. Altri accessi avvengono dal fronte est sulla cucina e dal fronte nord sul soggiorno. La zona notte è invece situata nella zona ovest distribuita da un corridoio che disimpegna le 3 camere da letto doppie, 1 singola ed un w.c. a servizio di tutta la residenza.

L'abitazione è pavimentata con piastrelle in cotto di due diverse tipologie e colorazione, mentre stipiti e architravi della cucina e del soggiorno sono rivestite da marmette in pietra da taglio, così come il camino situato nella zona pranzo. Anche il servizio igienico, la cucina in muratura e gli incassi dei termosifoni (non presenti) sono rivestiti in piastrelle di diversi colori ad effetto antichizzato.

L'abitazione non è completamente rifinita poiché mancano le porte interne relative alle stanze della zona notte e gli apparecchi igienico-sanitari del w.c. ad eccezione del piatto doccia. Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono del tipo sottotraccia e non sono del tutto ultimati.

Gli infissi esterni sono in alluminio finto legno color noce, a taglio termico; non sono del tutto completi poiché costituiti dalle sole persiane esterne e mancanti quindi delle ante interne a vetri. I muri esterni sono rifiniti con intonaco sestiato e traversato mentre le grondaie e i pluviali della copertura sono in rame.

La canna fumaria del camino è rivestita in pietra del tipo "ad opus incertum" e sormontata da cappello in alluminio a girandola.



Dependance:

È costituita da edificio a due elevazioni fuori terra con copertura in parte ad unica falda ed in parte a terrazzo. Il volume ha una pianta rettangolare ed occupa una superficie di ca 38,00 mq al piano terra e ca 16,00 al piano superiore, oltre a ca 30,00 mq. Di verande esterne costituite da struttura in legno lamellare e copertura con manto di tegole su tavolato anch'esso in legno.

L'organizzazione interna degli spazi è composta da 2 piccoli vani al piano terra adibiti a zona giorno con accesso sul lato est, oltre a w.c. adiacente al vano cucina. Nel soggiorno è ubicata una scala in legno massello che conduce al piano superiore dove è situata una camera da letto matrimoniale con uscita sul terrazzo scoperto. Il solaio è in legno con travi rustiche e tavolato a vista di colore scuro.

La pavimentazione interna dei vani è in piastrelle di ceramica con rivestimenti in pietra in corrispondenza dell'architrave e stipiti dell'apertura che divide cucina e soggiorno.

Anche il terrazzo è pavimentato con piastrelle di ceramica (così come le verande del piano terra) e dotato di parapetto in ferro battuto. Gli infissi esterni sono in alluminio finto legno colore noce a taglio termico.

L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia mentre il riscaldamento è assicurato da n. 2 condizionatori a pompa di calore.

I muri esterni sono rifiniti con intonaco sestiato e traversato mentre le grondaie e i pluviali della copertura sono in rame.

Locale deposito:

È costituito da un unico vano coperto situato nell'estremità sud/est della proprietà. Il manufatto ha una struttura in muratura portante di blocchi di laterizio con tetto ad unica falda in travi di legno lamellare e tavolato coperto da manto di tegole. Esternamente è rifinito con intonaco sestiato e traversato. Occupa una superficie complessiva di ca 10,00 mq. ed è privo di infisso esterno e di pavimentazione.

Spazi e sistemazioni esterne (identificabili nella corte pertinenziale):

L'intera area su cui insistono i fabbricati di cui sopra occupa una superficie di ca. 2000 mq. compresa l'area di sedime delle costruzioni, ed è recintata da muri fino alla quota di ca 1,20 m e da ringhiera in ferro battuto fino al raggiungimento di un'altezza complessiva media di ca 2,00 m. Vi si accede da stradella che prosegue ortogonalmente alla SS 576 e costeggia il lato ovest della particella 145. Gli accessi sono due, di cui uno pedonale tramite cancelletto e l'altro carrabile costituito da cancello scorrevole, entrambi in ferro battuto dello stesso disegno delle inferriate.

Le superfici intorno al fabbricato destinato ad abitazione principale sono costituite da massetto in calcestruzzo con pendenze pronte ad ospitare una futura pavimentazione in pietra. Le superfici intorno alla dependance sono invece pavimentate con piastrelle di ceramica.

Le restanti aree sono sistemate per la maggior parte con un riempimento in misto granulometrico; solo una fascia nei pressi della SS576 è sistemata con terreno vegetale. L'intera area è piantumata con diverse essenze arboree, ovvero pini, alberi di ulivo, da frutta e piante ornamentali.

Nella zona nord del lotto è situata una piscina del tipo interrata "a fagiolo" di m. 12,00 per 6,00 ca. La piscina è rifinita con telo in pvc di colore azzurro e completa di tutti gli impianti. Lo stato di conservazione è ottimo data la sua recente ultimazione.



Fanno parte dell'arredo esterno anche un sistema di illuminazione sottotraccia con corpi illuminanti esterni dislocati in prossimità dei vialetti pedonali e del bordo piscina. A ridosso della dependance è inoltre ubicata una struttura in legno aperta, con travi rustiche a sezione circolare, e coperta da manto di tegole, che ospita un forno a legna ed altri accessori destinati al barbecue.

**CESPITE 2 (terreno di cui al foglio 176 p.lla 141):**

Si tratta di un appezzamento di terreno confinante con la p.lla 145 dal lato est e con la SS576 dal lato nord. La forma è irregolare con pendenza lievemente degradante verso sud. Il terreno è occupato per una piccola parte da un vigneto in parziale stato di abbandono, e nella restante parte da alberi di ulivo ed in parte incolto.

Occupava una superficie complessiva di mq. 3800 ed ha accesso da strada sterrata sul lato est che si diparte dalla SS 576.

È inoltre collegato con le abitazioni da cancelletto in ferro sul muro di recinzione a confine con la p.lla 145.

Nelle previsioni del P.R.G. del comune di Agrigento, il terreno ricade in zona E1 (zone agricole per la conduzione del fondo) con vincoli di cui alla tabella n. 7 della legge n. 47/85 (sismico).

Tale zona E1 comprende le parti di territorio in cui la pratica delle attività agricole, normalmente non specializzata, è favorita da idonee condizioni morfologiche.

È da escludere la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che, di fatto, presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di avvio di processi di trasformazione edilizia non compatibili con la specifica attività delle aree).

Pertanto possono essere realizzate dei cantinati la cui superficie debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie realizzata fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini di proprietà, di zona e delle strade.

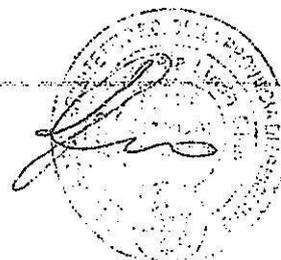
Il rilascio della concessione è subordinato al possesso, da parte del richiedente, del requisito di conduttore diretto.

Il lotto minimo edificabile è di 10.000 mq. con indice fondiario di 0,03 mc/mq, Hmax 7,50:

Per tutte le altre prescrizioni circa le distanze minime, le tipologie edilizie ammesse ed ogni altra informazione tecnica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale ed allegato alla presente relazione.

**TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CESPITE 1:**

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<u>Abitazione residenza principale:</u>					
Vani abitazione	145,79 mq	1	145,79	N-S-E	buone
Verande coperte	75,53 mq	0,35	26,43		buone
<u>Dependance:</u>					
Vani abitazione PT-P1°	55,04 mq	1	55,04	N-S-E	buone
Verande coperte	28,72 mq	0,35	10,05	N-E	buone
<u>Locale deposito:</u>					



Vani coperti	<u>11,50 mq</u>	0,35	<u>4,02</u>	Ovest	buone
<b>Sommano</b>	<b>316,58 mq</b>		<b>241,33 mq</b>		

**COMPUTO SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE:**

Superficie lotto recintato 2.000,00 mq

**Area di sedime dei fabbricati (superfici coperte):**

- deposito	11,51 mq
- abitazione principale + verande	221,85 mq
- barbecue	8,37 mq
- dependance	<u>67,16 mq</u>
<b>sommano in totale</b>	<b>308,89 mq</b>

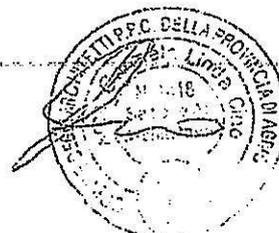
Superficie netta giardino e  
pertinenze esterne **1.691,11 mq**

**TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CESPITE 2:**

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<u>Terreno agricolo:</u>					
Superficie totale	3800,00 mq	1	3.800,00	N-S-E-O	

**Caratteristiche descrittive fabbricati:**

<b>Strutture verticali (struttura):</b>	materiale: muratura condizioni: buone
<b>Solai (struttura):</b>	tipologia: travi di legno lamellare e tavolato condizioni: buone
<b>Copertura (struttura):</b>	tipologia: doppia falda e singola falda materiale: tavolato ligneo condizioni: buone
<b>Infissi esterni (componente edilizia):</b>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio taglio termico effetto legno protezione: persiane condizioni: buone
<b>Infissi interni (componente edilizia):</b>	Assenti (tranne nella dependance dove sono in alluminio a taglio termico).
<b>Manto di copertura (componente edilizia):</b>	materiale: tegole tipo coppo siciliano coibentazione: n.d. condizioni: buone
<b>Pareti esterne (componente edilizia):</b>	materiale: muratura portante coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco per esterni a base di calce condizioni: buone



<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in cotto e ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio taglio termico effetto legno condizioni: buone
<i>Elettrico (Impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Idrico e riscaldamento (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: n.d. rete di distribuzione: tubi in polietilene condizioni: buone conformità: da collaudare apparecchi alimentati: w.c., cucina, piscina

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEI FABBRICATI DESTINATI AD ABITAZIONE risultanti dall'attestazione di certificazione energetica (ACE) ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006:**

1) Edificio destinato ad abitazione principale:

Poiché l'edificio non risulta ancora completo, sono state calcolate le prestazioni energetiche ipotizzando l'esecuzione dei lavori di completamento consistenti in:

- installazione degli infissi interni in alluminio a taglio termico;
- installazione di caldaia a biomasse (pellets) per il riscaldamento con radiatori per la distribuzione nei vari ambienti (l'impianto di riscaldamento, a tal proposito, è già predisposto anche se non completo);
- installazione di boiler elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria.

In ragione delle caratteristiche costruttive e dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli isolamenti, degli impianti presenti, risultano le seguenti prestazioni energetiche:

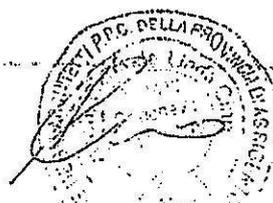
- Prestazione energetica globale = 273,20 Kwh/mq x anno
- Classe Energetica attribuita: "G"
- Prestazione energetica raggiungibile: 200 Kwh/mq x anno

Si allega Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) ai sensi del comma 2, art.8 del D. Lg.vo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

2) Edificio destinato a dependance:

In ragione delle caratteristiche costruttive e dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli isolamenti, degli impianti presenti, risultano le seguenti prestazioni energetiche:

- Prestazione energetica globale = 200,6 Kwh/mq x anno
- Classe Energetica attribuita: "G"
- Prestazione energetica raggiungibile: 150 Kwh/mq x anno



Si allega Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) ai sensi del comma 2, art.8 del D. Lg.vo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima: \_\_\_\_\_

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

$V_{mb}$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;  
 $p_o$  = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;  
 $S_b$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente ( $p_o$ ), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO ( $p_o$ )
--------------	-------------------------------------

<i>residenza in villa con piscina</i>	1.550,00 €/mq.
---------------------------------------	----------------

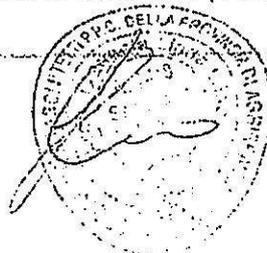
+ pertinenze esterne da 1000 a 1500 mq

<i>terreno agricolo c.da burraitotto</i>	2,00 €/mq
--	-----------

SS.576 Agrigento-Naro

Il prezzo ordinario rilevato per la residenza, viene moltiplicato per un coefficiente correttivo K pari a 0,85 che tiene conto dell'abbattimento sul prezzo a causa delle opere di completamento del manufatto e delle pertinenze esterne da eseguirsi per renderlo omogeneo al segmento di mercato rilevato.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari ( $p_o$ ) e delle superfici convenzionali ( $S_b$ ), il valore di mercato ( $V_{mb}$ ) dei beni



oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Cespite 1

€/mq 1.550,00 x 0,85 = €/mq 1.317,50

Vmb1 (residenza) = €/mq. 1.317,50 x 241,33 mq. = € 317.952,27

Quindi il valore di mercato del bene di cui al cespite 1 ammonta ad € 318.000,00 in c.t. euro (trecentodiciottomila/00)

Cespite 2

Vmb2 (terreno agricolo) = €/mq. 2,50 x 3.800,00 mq. = € 9.500,00

Quindi il valore di mercato del bene di cui al cespite 2 ammonta ad € 9.500,00 euro (novemilacinquecento/00)

**Sommano in totale Vmb1+Vmb2 = € (318.000,00 + 9.500,00) = € 327.500,00 (trecentoventisettemilacinquecento/00)**

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Agrigento.

**8.3 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 (se presenti)

€ 49.125,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Iscrizioni: n° 1 x €232,40 = € 232,40

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli n° 1 x € 232,40 = € 232,40

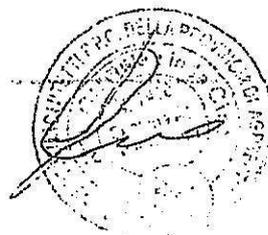
Sommano in totale = € 232,40 + € 232,40

€ 464,80

Spese tecniche per produzione attestato di qualificazione energetica (AQE) nei canoni previsti dal D.Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006

N° 2 AQE x € 500,00

€ 1.000,00



8.4 Prezzo base d'asta degli immobili  
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra: € 276.910,20

**CONCLUSIONI**

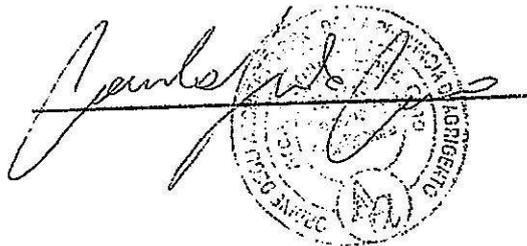
In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:  
il valore finale, reale e complessivo del bene da porre a base d'asta, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, e con tutti gli oneri a carico della parte acquirente, risulta essere pari a:

Valore b.a. = € 276.910,20 (euro duecentosettantaseimilanovecentodieci/20)

\*\*\*\*\*

Racalmuto li, 11/11/2008

IL C.T.U.  
Arch. Carmela Linda Cino





Terreno agricolo adiacente (cespite 2)



Pertinenze esterne

