

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

**DOBANK S.P.A.**

contro



N. Gen. Rep. 140/2016

**Giudice Dr. ssa Maria Cultrera**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N° 2**

*Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI*

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879  
C.F. PGLNFR53A29E209W- P.Iva 00590490843*

*con studio in Grotte (Agrigento) Via Orsini 10  
telefono: 0922945580  
cellulare: 3397383813  
fax: 0922945580*

*email: puglisiingonofrio@gmail.com*

## PREMESSA

Con decreto del 03.05.2017 il sottoscritto è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cultrera consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n. 140/2016 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima degli immobili pignorati siti in Lampedusa nella C/da Dogana distinti in catasto al foglio n. 15, particella 667 sub 2-4 e sub 3-5 e dell'immobile sito in Linosa nella via Arena Bianca distinto al foglio 23, particella 156 sub 2 per procedere alla vendita.

A seguito del giuramento di rito del 17.05.2017, ritirato il fascicolo della procedura ed esaminata la documentazione in atti, in particolar modo la certificazione notarile ipocatastale per verificare la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, ha effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per potere rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati siti nell'isola di Lampedusa sono un magazzino al piano 1° piano sotto strada e un'abitazione al piano terra, ma in realtà lo stato di fatto degli immobili, dal sopralluogo del giorno 3 agosto 2017, non risulta rispondente né alla situazione catastale e nemmeno al progetto esistente agli atti del comune di Lampedusa. Attualmente le due unità immobiliari nel complesso costituiscono una villetta a due elevazioni fuori terra (P.T. e 1°P) comprendente due abitazioni autonomamente utilizzabili con piazzale pertinenziale avente superficie utile complessiva uguale a mq. 316,00, sita nella via della Via Lattea. La particella n. 667 del foglio 15 del comune di Lampedusa e Linosa identifica il fabbricato e il terreno di pertinenza sia al Catasto Terreni (Ente Urbano) che al N.C.E.U.

L'immobile sito nell'isola di Linosa è un villino al piano terra con piazzale e giardino pertinenziale della superficie di circa mq. 405,00 sito nella via Arena Bianca.

Al fine di garantire una più probabile ed agevole vendita degli immobili, in considerazione anche che si trovano su due isole diverse e quindi su due località aventi caratteristiche diverse, si è ritenuto formare n. 2 lotti .

In questo fascicolo ci si occuperà del **lotto n° 2** che riguarda l'immobile ubicato nell' **isola di Linosa**.

<b>Beni in Linosa – Comune di Lampedusa e Linosa (AG)</b>
<b>via Arena Bianca</b>
<b>LOTTO N. 2</b>

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in una zona di espansione dell'isola di Linosa a circa 250 m. dal mare e dallo scalo vecchio e a 280 m. dal nucleo centrale del centro abitato. Si trova a 7 m. dal livello del mare e dal terrazzo del fabbricato pignorato si può ammirare tutt'intorno il mare e il piccolo agglomerato urbano. La zona è raggiungibile percorrendo la via Arena Bianca agevolmente in auto ed è dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

La zona è tranquilla e ideale per vivere in assoluta serenità e per godere delle meraviglie del mare e dell'ambiente circostante, ben collegata a tutto il contesto urbano ed extraurbano.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile di che trattasi è una villetta unifamiliare a piano terra costruita nel 1976 che sorge su un lotto di terreno che misura circa mq. 610,00 ed occupa una superficie coperta di mq. 113,46 oltre ad un porticato di mq. 43,86.

Dal punto di vista costruttivo, dall'esame degli atti e dai rilievi del sopralluogo, risulta che la struttura di tutto il fabbricato è stata realizzata con muratura portante in conci di tufo. Il porticato è stato costruito in tempi diversi e cioè una prima parte contestualmente alla struttura del fabbricato che ha copertura piana e struttura con pilastri e travi arquate in cemento armato e una parte in ampliamento con struttura costituita da pilastri in c.a. e da struttura di copertura in travi di legno rustiche e manto di copertura in tegole di laterizi. I solai sono del tipo misto in travetti prefabbricati e laterizi completati con getto di calcestruzzo. La copertura è a terrazzo coibentato e impermeabilizzato accessibile da una scala esterna, i divisori interni sono in laterizi forati e l'intonaco interno è del tipo civile rifinito con strato di tonachina.

Le rifiniture interne dell'abitazione sono quelle dell'epoca della costruzione e sono di medio livello con pavimento in monocottura e rivestimenti dei servizi in mattonelle di maiolica. Le porte interne sono del tipo tamburato rivestite sulle facce con pannelli di compensato di legno manzonina, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato corredate di persiane dello stesso tipo.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie utile di mq 405,00 circa in parte pavimentata in battuto di cemento e in parte a giardino, è recintata da tre lati con muri in muratura di pietra locale a faccia vista e dal lato di confine con altra proprietà con muratura in conci di tufo rifinito con intonaco. Un cancello in ferro consente l'ingresso pedonale e carrabile direttamente dalla via Arena Bianca.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Tutto il fabbricato, e la sistemazione esterna appaiono in buono stato di conservazione e d'uso, con materiali utilizzati e rifiniture di medio livello.

<b>Bene in Linosa – Comune di Lampedusa e Linosa (AG)</b>
<b>via Arena Bianca</b>
<b>LOTTO N. 2</b>

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villetta al piano terra sita in Linosa nella Via Arena Bianca.**

L'immobile oggetto della presente relazione è una villetta unifamiliare posta al piano terra con circostante area pertinenziale costituita da piazzale e giardino. E' composta da tre camere da letto, da cucina-pranzo, bagno, doppio servizio, disimpegno-ingresso che ha accesso diretto dall'esterno e da un ripostiglio nel sottoscala. Dalla cucina-pranzo si accede al porticato in posizione lato mare il quale è in comunicazione diretta con il piazzale e con il giardino. Una scala esterna permette di accedere al lastrico solare dal quale si può ammirare uno splendido panorama verso il mare e verso il resto dell'isola.

E' in condizioni di rifinitura di medio livello e in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

La superficie lorda complessiva dell'alloggio comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 113,46 oltre al porticato della superficie lorda di mq. 43,86. La sua altezza utile netta è di m. 3,27.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta m<sup>2</sup></b>
Cucina-pranzo	24,14
Camera	17,38
Camera	12,79
Camera	11,25
Bagno	4,98
Doppio servizio	4,45
Disimpegno-ingresso	5,45
Ripostiglio sottoscala	2,79
Veranda ingresso	6,67
<b>SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE</b>	<b>89,90</b>
Porticato	41,75
Pertinenza (piazzale e giardino)	<b>405,00</b>

**IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI :**

A nome di [REDACTED], proprietà per 167/1000 – [REDACTED], proprietà per 332/1000.

Foglio 23, mappale 156, subalterno 2, categoria A/7, classe 3, vani 6,5 piano T,  
rendita: €.688,18 - Via Arena Bianca.

**Coerenze:** Nell'intero, il fabbricato e la corte di pertinenza confinano con la via Arena Bianca, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

## 2. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato è arredati e adibito ad abitazione periodicamente dagli stessi esecutati che ne hanno la totale disponibilità.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **NESSUNA**
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provved.ti di assegnazione casa coniugale : **NESSUNA**
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico : **NESSUNO**
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso : **NESSUNA**

### 3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1 *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario ipotecario a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede in Palermo, c.f. 05102070827 contro [REDACTED], per la quota 83/1000 della quota di proprietà; **quali terzi datori d'ipoteca:** [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 168/1000 della proprietà – [REDACTED], per la quota di 500/1000 della proprietà, a firma del Notaio

Fabio Cutaia del 31/05/2006 rep. 165511, iscritta in data 06/06/2006 ai numeri  
15237/3764

Importo ipoteca €. 450.000,00

Importo capitale €. 300.000,00

### 3.2.2 *Pignoramenti*

- Pignoramento (attivo) derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 18/06/2016, rep. n.1689 a favore di DOBANK S.P.A. con sede in Verona c.f. 00390840239 contro [REDACTED], per la quota 83/1000 della quota di proprietà - [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà - [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà - [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà - [REDACTED], per la quota di 83/1000 della proprietà - [REDACTED], per la quota di 168/1000 della proprietà - [REDACTED], per la quota di 500/100, trascritto ad Agrigento in data 24/06/2016 ai numeri 9951/8417.

## 4. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 4.1 *Conformità urbanistico edilizia*

Sono state riscontrate le seguenti difformità :

Dalle indagini eseguite , dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione acquisita presso l' ufficio tecnico - Settore VI - urbanistica ed edilizia del comune di Lampedusa e Linosa, rilasciata in copia conforme all'originale in data 03/08/2017 risulta che a nome di [REDACTED] in data 14/01//1998 è stata rilasciata

concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio presentata il 29/03/1986 e assunta al protocollo n. 2597 per la regolarizzazione edilizia di un “ *Fabbricato per civile abitazione sito in Linosa C.da Arena Bianca distinto catastalmente al foglio di mappa 23 P.lla 156 Piano Terra* ” ai sensi della legge 47/85. Dal confronto dell’elaborato grafico di rilievo del fabbricato allegato alla domanda di condono edilizio con l’elaborato grafico derivante dalla restituzione grafica relativa al rilievo e alle misurazioni effettuate dal CTU non si rilevano difformità apprezzabili. Si rilevano soltanto alcune discordanze nelle quotature dimensionali, nella rappresentazione grafica della divisione interna dei vani e degli spessori dei muri interni probabilmente dovute alla mancanza di un attento rilievo del fabbricato nel suo stato di fatto da parte del tecnico redattore dell’elaborato grafico. Si ritiene che il fabbricato non abbia mai subito variazioni nella consistenza dimensionale e strutturale e che non ci siano irregolarità edilizie degne di nota.

Sono state riscontrate altresì le seguenti difformità : l’ immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE). Regolarizzabile mediante redazione del relativo documento.

**L’ attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU, trasmesso al competente Ass.to Regionale all’Energia ed allegato alla presente perizia in forza dell’incarico ricevuto.**

***L’abitazione A è risultata di Classe Energetica F;***

#### **4.2 Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità :

A seguito degli accertamenti e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e della restituzione grafica dell’immobile pignorato è stato riscontrato che non esiste rispondenza con la planimetria catastale di cui al protocollo n. AG0012015 del **26/01/2006** in quanto la sagoma del fabbricato sul lato sud non è conforme allo stato di fatto, sullo stesso lato non è rappresentato il porticato, la posizione della scala è errata, la distribuzione interna dei vani e le aperture esterne non sono conformi allo stato dei luoghi, l’altezza utile non è corretta, non è rappresentato il vano ripostiglio sottoscala.

Pertanto si rende necessario presentare gli atti di aggiornamento tramite procedura PREGEO e DOCFA *che comporterà la soppressione dell' attuale subalterno identificativo e la costituzione di altri nuovi.*

Il terreno che oggi comprende il fabbricato oggetto di procedura esecutiva censito al foglio 23 particella 156, Ente Urbano, di are 12.89 (per RIORDINO FONDIARIO del 11/02/2009 protocollo n. AG0041685 in atti dal 11/02/2009 (n. 4270.1/2009) che varia la superficie originaria di are 12.70) del comune di Lampedusa e Linosa è così distinto per Tipo Mappale del 19/04/1979 protocollo n. AG0259840 in atti dal 23.10.2003 (n.8.1/1979). Il terreno censito al foglio 23 particella 156 fico india di are 12.70 viene intestato a [REDACTED] e a [REDACTED] proprietari per 500/1000 ciascuno giusta sentenza della pretura di Agrigento per riconoscimento di proprietà rep. n. 5 del 26/01/1989 registrata in Agrigento il 12/07/1989 al n. 976.

- *Spese per regolarizzazione catastale* **€. 1.500,00**

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuali proprietari :

[REDACTED], proprietà per  
167/1000;  
[REDACTED], proprietà per  
167/1000;  
[REDACTED], proprietà per  
167/1000;  
[REDACTED], proprietà  
per 167/1000;  
[REDACTED], proprietà per  
332/1000;

in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi in Favara il 25/01/2001 ( denuncia di successione registrata in Agrigento il 24/07/2001 al n. 1400 vol. 831 e denuncia di successione modificatrice registrata ad Agrigento l'11/07/2006 al n. 961 vol. 836) e dell'atto di divisione con [REDACTED], a firma del notaio Fabio Cutaia in data 17/07/2006 rep. n.166331, trascritto in Agrigento il 20/07/2006 ai nn. 19551/13108.

## 5.2 Precedenti proprietari :

1. [REDACTED],  
proprietà per 500/1000;  
[REDACTED], proprietà  
per 83/1000;  
[REDACTED] proprietà per  
83/1000;  
[REDACTED], proprietà  
per 84/1000;  
[REDACTED],  
proprietà per 84/1000;  
[REDACTED],  
proprietà per 166/1000;  
fino al 25/01/2001 in virtù di denuncia di successione in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], apertasi in Favara il 25/01/2001 ( denuncia di successione registrata  
in Agrigento il 24/07/2001 al n. 1400 vol. 831 e denuncia di successione modificatrice  
registrata ad Agrigento l'11/07/2006 al n. 961 vol. 836);
2. [REDACTED],  
proprietà per 500/1000 in regime di separazione di beni;  
[REDACTED]  
proprietà per 500/1000 in regime di separazione di beni;  
fino al 25/01/2001 in forza di sentenza della pretura di Agrigento per riconoscimento  
di proprietà rep. n. 5 del 26/01/1989 registrata in Agrigento il 12/07/1989 al n. 976 sul  
terreno distinto al foglio 23 particella 156 di are 12.70.

**6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE**

**6.1 IMMOBILE A - PIANO TERRA**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-pranzo	Sup. reale netta	24,14	1,00	24,14
Camera	Sup. reale netta	17,38	1,00	17,38
Camera	Sup. reale netta	12,79	1,00	12,79
Camera	Sup. reale netta	11,25	1,00	11,25
Bagno	Sup. reale netta	4,98	1,00	4,98
Doppio servizio	Sup. reale netta	4,45	1,00	4,45
Disimpegno-ingresso	Sup. reale netta	5,45	1,00	5,45
Veranda ingresso	Sup. reale netta	6,67	0,60	4,00
Ripostiglio sottoscala	Sup. reale netta	2,79	0,20	0,56
<b>SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE</b>		<b>89,90</b>		<b>85,00</b>
<b>SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE</b>		<b>113,46</b>		
Porticato	Sup. reale netta	41,75		
	Sup. reale lorda	<b>43,86</b>		
		25,00	0,35	8,75
		$43,86 - 25,00 = 18,86$	0,10	<u>1,89</u>
				<b>10,64</b>
<b>SUPERFICIE REALE LORDA TOTALE</b>		<b><math>113,46 + 43,86 = 117,29</math></b>		
<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE COMMERCIALE</b>		<b><math>113,46 + 10,64 =</math></b>		<b>124,10</b>

<b>6.2 B - PERTINENZA DEL FABBRICATO</b>				
Piazzale e giardino	Superficie	Mq. 424,00		
	Sup. convenz.	25,00	Coefficiente 0,10	<b>2,50</b>
		424,00-25,00 = 399,00	0,02	<b>7,98</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>				<b>10,48</b>

**Componenti edilizie e costruttive dell' unità immobiliare:**

*Strutture verticali*

Le strutture verticali dell'intero fabbricato sono  
In muratura di conci di tufo.  
In buone condizioni

*Copertura*

la copertura del fabbricato è a terrazzo.  
In buone condizioni.

*Scala esterna*

Struttura in cemento armato.  
In buone condizioni.

*Infissi esterni*

Alluminio preverniciato corredate di persiane  
dello stesso tipo.  
In buone condizioni.

*Infissi interni*

In legno tipo tamburato rivestite sulle facce con  
pannelli di compensato di legno. *Da sostituire.*

*Pavimentazione interna*

In mattoni di monocottura. In buone condizioni.

*Rivestimenti*

Pareti servizi con mattonelle di ceramica.  
In buone condizioni.

*Impianti*

Idrico, elettrico, telefonico, in buone condizioni  
Fognario ed igienico sanitario con recapito in pubblica  
fognatura comunale.

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 44/2017 rilasciato dal Responsabile del settore VI-VII Urbanistica ed edilizia il 03/08/2017, secondo il vigente Programma di Fabbricazione e il Piano Paesaggistico delle Isole Pelagie di cui al D.A. n° 18 del 17/11/2013, il terreno di sedime su cui insiste il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di procedura esecutiva individuato al foglio 23 particella n° 156 per effetto del Programma di Fabbricazione vigente ricade nella zona omogenea **E** (agricola).

### *Parametri urbanistici ed edilizi:*

1. It – Indice di edificabilità : 0,03 mc/mq;
2. Tipi edilizi : prescrizioni particolari, gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;
3. Distanza : Minima dal confine non inferiore a m. 7,50;  
Minima tra i fabbricati non inferiore a m. 15,00;  
Minima dal ciglio strada secondo il tipo di strada Decreto Ministeriale 01/04/1968;
4. Altezza massima assoluta : m. 8,00;
5. Rapporto con il distacco 1/2
6. Numero massimo dei piani fuori terra : massimo 2;
7. Rapporto di copertura : non superiore all'1% per le abitazioni;
8. Dimensioni lotto minimo : 10.000 mq;
9. Costruzioni accessorie : non ammesse;

### *Condizionamenti :*

- *Nulla Osta D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, Vincolo Paesaggistico BB.CC.AA. imposto con Decreto Assessoriale del 12/07/83 pubblicato nella GURS in data 17/09/83 n. 40;*
- *Vincolo Sismico;*
- *Vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/n.3267*

A seguito della Pubblicazione in data 03/03/2014 n°231 di registro, da parte del comune di Lampedusa e Linosa del Piano Paesistico delle isole Pelagie approvato dall' Assessore dei Beni Culturali e dell'Entità Siciliana con Decreto n° 18 del 27/11/2013, l'area in questione riguardante la **particella n. 156 del foglio 23**, è destinata a **MO (P04-C02)** con le seguenti prescrizioni :

## Contesto Paesaggistico P04-C02 – Espansioni urbane

L'area è sottoposta al regime della **MODIFICABILITA' (MO)**

Interventi consentiti :

- Formazione o potenziamento degli impianti di verde ornamentale e con valenza ecologica;
- Interventi di manutenzione ordinaria, di ristrutturazione edilizia e ampliamenti di volume delle costruzioni esistenti, comprese le relative opere di urbanizzazione;
- Costruzioni di nuovi edifici e relative opere di urbanizzazione;
- Realizzazione di strutture per servizi collettivi.

### *Prescrizioni*

In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### a. Criterio di stima

Diversi sono i metodi e le teorie conosciute nel campo dell'estimo a cui l'estimatore può riferirsi in funzione del bene specifico che è chiamato a stimare. Può essere utilizzato il metodo diretto o quello indiretto o analitico. Il metodo diretto o per comparazione è il metodo comunemente utilizzato quando ne ricorrono le circostanze, cioè quando l'immobile rientra nell'ordinarietà senza avere caratteristiche di eccezionalità che consentono di determinare il più probabile prezzo di vendita in un normale libero mercato. Si ricorre al metodo di stima indiretto o analitico quando non è possibile una comparazione diretta di immobili o quando non sono noti i prezzi di mercato del bene.

Questo metodo si basa sulla stima del valore di mercato tramite la determinazione dei probabili redditi futuri e la loro capitalizzazione secondo note formule di matematica finanziaria.

Con il metodo *sintetico comparativo parametrico* il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima viene determinato con riferimento al parametro costituito dal prezzo unitario al metro

quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che permette di conoscere il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

Pertanto optando di scegliere il procedimento per comparazione diretta per la stima del più probabile valore per la vendita degli immobili pignorati si è proceduto ad effettuare un'indagine diretta del mercato immobiliare locale attingendo informazioni da agenzie e mediatori locali, da professionisti del posto esperti del settore con riferimento a beni simili, traendo spunto dai valori OMI confrontabili con quelli oggetto della presente stima apportando i necessari correttivi in funzione delle caratteristiche proprie della zona e dell'immobile di che trattasi.

La valutazione del bene da stimare viene espressa tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra continuamente una significativa flessione attribuibile alla ormai nota crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali acquirenti e pone i venditori in una posizione di incertezza tendente all'abbassamento dei prezzi di vendita.

Infatti in questi ultimi anni il mercato immobiliare è stato quasi fermo, ma da poco si è notata una leggera ripresa delle transazioni, probabilmente dovuta all'abbassamento dei prezzi di vendita e forse anche ai tassi e alle condizioni applicate dalle banche concedenti i mutui immobiliari.

Ciò detto, considerato che il fabbricato pignorato risulta essere nel complesso una costruzione gradevole ed appetibile, con rifiniture interne ed esterne di medio livello, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche tutte, comprese le opere di sistemazione esterna e la recinzione del lotto e tenuto conto della sua localizzazione nell'isola di Linosa che continua ad essere località di richiamo alla villeggiatura estiva, si ritiene di potere attribuire i seguenti singoli valori unitari per la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita :

- **Immobilie A. Abitazione in villino a P.T.** **€. 1.800,00 / mq.**
  
- **Sistemazione esterna ( piazzale, recinzione)** **€. 1.300,00 / mq.**

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, liberi professionisti del posto, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel secondo semestre 2016.

## 8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
A	Abitazione	124,10	1.800,00	223.380,00
B	Piazzale, giardino pertinenza del fabbricato	10,48	1.300,00	13.624,00
<b>Valore complessivo del lotto</b>				<b>€. 237.004,00</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. € 35.550,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastali. € 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente NESSUNO

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed 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 di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura :

€. 237.004,00 - €. 35.550,60 **€. 201.453,40**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente :

€. 237.004,00 - ( €. 35.550,60 + €. 1500,00 ) **€. 199.953,40**

Grotte, 01.09.2017

Il CTU

(Ing. Onofrio Puglisi)

