

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ROMA**  
contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. 000162/11

**Lotto 006**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MNCNGL65S16B6020- P.Iva 01743510842*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*  
*email: angelo.monachello@virgilio.it*



**Beni in Naro (Agrigento)  
Lotto 006**

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

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) c.da Damesa Gruppara .

Composto da una cucina pranzo, un w.c., una camera da letto (**dalla foto n°1 alla foto n°4**) **posto al piano terra a valle, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 156,68**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

**foglio 142 mappale 350 subalterno 2**, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale 118 m2, totale escluso aree scoperte 108 mq, composto da vani 5,5, posto al piano terra a valle, - rendita: euro 196,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord confina con la particella n°363, a Sud con la particella n°359, ad est con la particella n°359 ed ad Ovest con la particella n°350 SUB 3.

Note: (**allegato n°18**)

B. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di deposito sito in Naro (Agrigento) c.da Damesa Gruppara .

Composto da un unico vano (**dalla foto n°1 alla foto n°4**) **posto al piano terra a valle sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,19**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

**foglio 142 mappale 350 subalterno 3**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale totale 99 mq, composto da vani 90 mq., posto al piano terra a valle, - rendita: euro 106,91, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord confina con la particella n°363 , a Sud con la particella n°359, ad est con la particella n°350 sub 2 ed ad Ovest con la particella n° 363 SUB 3.

Note: (**allegato n°19**)

C. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento in corso di costruzione sito in Naro (Agrigento) c.da Damesa Gruppara .

Composto da due vani ed una veranda a piano terra a monte (**foto dalla 3 alla 5**), da un unico vano con terrazza a primo piano (**dalla foto n°6 alla foto n°8**) **posto al piano terra a monte ed a primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 468,77**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

**foglio 142 mappale 350 subalterno 4**, categoria in corso di costruzione, posto al piano terra a monte e primo piano, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord confina con la particella n°363 , a Sud con la particella n°359, ad est con la particella n°359 ed ad Ovest con la particella n° 363.

Note: (**allegato n°20**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

(**satellitare**) La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova in pianura è servita dalla strada vicinale che collega al paese di Delia. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate all'elaborato peritale.



Il Fabbricato, interessato dalla presente procedura esecutiva, è ubicato a circa un tre chilometri dallo svincolo che immette sulla S.S. 123 che collega la contrada Damesa Gruppara a Canicatti in direzione Naro, in una zona prettamente agricola, nella quale si trovano abitazioni rurali e residenze stagionali, e allevamenti di bestiame. Il fabbricato ha un accesso diretto, da una stradella in battuto di terra in mediocri condizioni di transito.

Il fabbricato si trova in pianura e gode del panorama della città di Delia e del suo intorno. L'immobile è ubicato nel territorio di Naro e ricade, in zona E1-E5 agricola, dell'attuale Strumento Urbanistico del Comune e si trova a circa 300 metri s.l.m. (**vedi Satellitare allegato**).

Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Delia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Panorama dei luoghi, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Delia.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietaria del bene; il fabbricato alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava fruito dalla famiglia dell'esecutato.

### 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 legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. SER.RISC. TRIB. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 00833920150**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. in data 04/12/2003 ai nn. 1211/2003 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/12/2003 ai nn. 24390/2777

importo ipoteca: €. 102.261,68

importo capitale: €. 51.130,84

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

**Riferito limitatamente a:** -Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 834 sub 3 e 6.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. SER.RISC. TRIB. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829**, [REDACTED]

[REDACTED] a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. in data 16/12/2005 ai nn. 10226/2005 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/01/2006 ai nn. 1294/273

importo ipoteca: €. 4.185,40

importo capitale: €. 2.092,70

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

**Riferito limitatamente a:** -QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro al foglio n°142 part.lla 194.



Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829, contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di SE.RI.T. Sicilia S.P.A. in data 29/05/2006 ai nn. 34029/2006 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/11/2006 ai nn. 28558/6886  
importo ipoteca: €. 101.728,70  
importo capitale: €. 50.864,35

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829, contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. in data 14/12/2006 ai nn. 98826/2006 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 21/04/2007 ai nn. 10673/2612  
importo ipoteca: €.5.272,84  
importo capitale: €.2.636,42

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: -QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro al foglio n°142 part.IIa 194.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 00833920150, contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di SE.RI.T. Sicilia S.P.A. in data 17/12/2007 ai nn. 77834/2007 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/03/2008 ai nn. 5987/1153  
importo ipoteca: €. 38.660,46  
importo capitale: €. 19.330,23

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/08/2010 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE A ROMA C.F. 09339391006, contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Canicattì in data 03/11/2010 ai nn. 24853/3238 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/06/2008 ai nn. 15101/2584  
importo ipoteca: €. 45.000,00  
importo capitale: €. 33.924,55

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicattì in via



Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.Illa 1676 sub 4,5,7,8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.Illa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.Illa 8,9,11,12,13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma c.f. 09339391006 contro [REDACTED]

a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/07/2011 ai nn. 398/2011 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/10/2011 ai nn. 21220/17079 - **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.Illa 1676 sub 4, 5, 7, 8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.Illa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.Illa 8, 9, 11, 12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

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: ***Fabbricato composto da un piano terra a valle adibito parte a civile abitazione e parte a deposito, da un piano terra a monte in corso di costruzione e da un primo piano in corso di costruzione, costruiti in totale assenza di titolo abilitativo***

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite totalmente abusive, inerente la realizzazione di un Fabbricato composto da un piano terra a valle adibito parte a civile abitazione e parte a deposito, da un piano terra a monte in corso di costruzione e da un primo piano in corso di costruzione.

**(N.B.)** Premesso che:

-con il **lotto 003** della Procedura Esecutiva in itinere è stato stimato il terreno agricolo ubicato in contrada Damesa Gruppara del territorio di Naro, distinto in catasto al Foglio 142 particelle 8, 9, 11, 13, 182, 183, 187, 191, 192, 193, 194, 319, 320, 227, 309, 310, 212, 160, 186.

Ne Conseguo che:

-Alla luce delle risultanze scaturite dalla necessaria Regolarizzazione Catastale del **lotto 006** per il fabbricato fantasma costruito su parte del terreno individuato dalle part.Ille 11 (oggi 363) e 13 (oggi 359) del fg. 142 ed a seguito della citata Regolarizzazione Urbanistica, attuabile con il rilascio di una Concessione Edilizia in Sanatoria Amministrativa ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85 per il fabbricato, costruito Abusivamente, oggi censito in catasto al fg. 142 part.Illa 350 sub 2, 3 e 4, verrebbe vincolata la cubatura del terreno stimato con il Lotto 003.

Pertanto i due Lotti 003 e 006 per poter procedere alla Sanabilità del suddetto fabbricato risultano inscindibili, quindi se ne consiglia la vendita in un unico LOTTO

Si fa presente inoltre che il calcolo degli oneri è stato simulato e concordato con l'U.T.C. del Comune di Naro.



Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione ;  
Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri  
Concessori e Tassa di Trascrizione, Spese tecniche.: € 22.000,00

Oneri totali: € 22.000,00

Riferito limitatamente a: Fabbricato ubicato a Naro contrada Damesa Gruppara,  
distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 350 sub 2, 3 e 4 (ex part.lle 12, 13, 184, 185 e  
11).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Inserimento in mappa della sagoma del fabbricato mai censito all'Ufficio del Catasto** "Fabbricato Fantasma" regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Pregeo" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento -Ufficio del Territorio Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale del **Fabbricato** ubicato in territorio di Naro in c.da Damesa Gruppara posto a piano terra a valle a piano terra a monte e primo piano , *distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 350 (che è stata attribuita a seguito di approvazione tipo mappale).*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, sono consistite nella presentazione di una "**Pratica Pregeo**" resasi necessaria per la **regolarizzazione del fabbricato presente nei luoghi che non risulta Censito (Accatastato) in Catasto**. L'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio a seguito presentazione di "Pratica Pregeo" redatta dal C.T.U. in data 25-05-2016 e inviata al Sister dell'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio il 26-05-2016 avente prot.llo n. AG0085125, ed Identificativo Sister89801917; rilasciava in data 26-05-2016 giusto -Attestato di Aggiornamento ed Approvazione del TIPO MAPPALE avente quali estremi di approvazione del tipo prot.llo n. 2016/85125 approvato in data 26-05-2016 per l'unità immobiliare censita al fg.142 part.lla 350 (**allegato n° 10, 11**)

Riferito limitatamente a: Fabbricato ubicato a Naro contrada Damesa Gruppara,  
distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 350 sub 2, 3 e 4 (ex part.lle 12, 13, 184, 185 e  
11).

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Dichiarazione di unità immobiliare urbana, interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi dell'art.19 D.L. 78/10**

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento -Ufficio del Territorio (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23 corpo A, 24 corpo B, 25 corpo C**)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'**immobile**, ubicato a Naro in contrada Damesa Gruppara, posto a piano terra a valle, terra a monte e primo piano *distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 350 sub 2, 3 e 4.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella **regolarizzazione Catastale per il mancato accatastamento delle unità immobiliari suddette.**

Per la stesura della Variazione Catastale effettuata a mezzo di "Pratica Docfa", resasi necessaria in quanto l'immobile non **risultava essere accatastato**.L'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio a seguito di presentazione telematica di "Pratica Docfa in Variazione" effettuata dal C.T.U. in data 08-06-2016 avente n.doc. NCV020 e n.prat.sister 90275678 n.prot. AG0089780/2016, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DICH. U.I.U. art. 19 D.L.78/10 per l'unità immobiliare censita al fg. 142 part.lla 350 sub 2, 3, 4 (**allegato n°12, 13, 14 e 15**)

Riferito limitatamente a: Fabbricato ubicato a Naro contrada Damesa Gruppara,  
distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 350 sub 2, 3 e 4 (ex part.lle 12,13,184,185,11)



**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 proprietari:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione.  
Proprietari dal 15/01/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Paolo Trento, notaio in Campobello di Licata. in data 15/01/2004 ai nn. 8580 di rep. e n. 1579 di racc., registrato a Canicattì in data 02/02/2004 ai nn. 163, vol. S1t trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/02/2004 ai nn. 2520/1968 **(allegato n°3)**  
Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.lla 8, 9,11, 12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 227, 180, 212, 160, 186, 185.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietà 1000/1000. Proprietario da data antecedente il ventennio al 15/01/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Iudice, notaio in Canicattì in data 11/05/1972 ai nn. 22368 di rep. registrato a Canicattì in data 30/05/1972 ai nn. 1482 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 17/05/1972 ai nn. 8693/7711

**(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.lla 8, 9,11, 12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 227, 180, 212, 160, 186, 185.

[REDACTED] proprietà 1000/1000. Proprietario da data antecedente il ventennio al 15/01/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Iudice, notaio in Canicattì in data 10/05/1972 ai nn. 22367 di rep. registrato a Canicattì in data 29/05/1972 ai nn. 1481 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 17/05/1972 ai nn. 8692/7710

**(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.lla 8, 9,11, 12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 227, 180, 212, 160, 186, 185.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento), c.da Damesa Gruppara .

Composto da una cucina pranzo, un w.c., una camera da letto **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra a valle sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 156,68**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione.

**foglio 142 mappale 350 subalterno 2**, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale 118 m2, totale escluso aree scoperte 108 mq, composto da vani 5,5, posto al piano terra a valle, - rendita: euro 196,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2



Coerenze: a Nord confina con la particella n°363, a Sud con la particella n°359, ad est con la particella n°359 ed ad Ovest con la particella n°350 SUB 3. Note: **(allegato n°18)**

L'edificio è stato costruito nel 2008, ristrutturato nel 2015

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85 ml.

**(vedi allegati catastali n°5, 6, 7,8, 9 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U.vedi allegato n°10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21)**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 ed E5" (allegato n°4 e 4/a)

Norme tecniche ed indici: **Art. 24**

Zona "E" è suddivisa nelle sub-zone E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 **(allegato n. 4 e 4/a)**

**Sub-Zona E.1** zone rurali in genere, ove sono consentiti:

a-impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole;

b-edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico;

c-in alternativa la zona può essere utilizzata per insediamenti di aziende turistico-ricreative.

d-in alternativa la zona può essere utilizzata per insediamenti di posto di ristoro e punti vendita di prodotti tipici alimentari.

**Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini:** 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

**Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni:** 0,03 mc/mq;

**Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00;

**Distanza minima dal confine su ogni lato:** mt. 10,00;

**Distanza minima dal ciglio della strada:** secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

**Rapporto di copertura:** non superiore all'1% per abitazioni;

**Altezza massima assoluta:** mt. 7,60.

**Numero massimo di piani fuori terra:** 2,00

ricade in ZONA E1-E5 si rimanda quanto specificato previsto nell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Si fa presente che il territorio del comune di Naro, giusto D.D.G. del Dipartimento Regionale della Protezione Civile del 15-01-2004, in esecuzione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20-03-2003 recepita con delibera di Giunta Regionale n.408 del 19-12-2003 , è stato inserito negli elenchi dei Comuni della Sicilia classificati sismici in Zona 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	156,68	1,00	156,68
	Sup. reale netta	122,79	1,00	122,79
	Volume reale	477,87	1,00	477,87
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>156,68</b>		<b>156,68</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>122,79</b>		<b>122,79</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>477,87</b>		<b>477,87</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Geom. Angelo Monachello





<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scurettili e tapparelle, materiale protezione: alluminio e plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento e ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**  
**(Allegato n°26)**

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le



*Condizionamento:* caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "E"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 127,39 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**

**Accessori:**

Descrizione **deposito** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di deposito sito in Naro (Agrigento) c.da Damesa Gruppara

Composto da un unico vano (**dalla foto n°1 alla foto n°4**) **posto al piano terra a valle sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,19**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione.

**foglio 142 mappale 350 subalterno 3**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale totale 99 mq, composto da vani 90 mq., posto al piano terra a valle, - rendita: euro 106,91, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord confina con la particella n°363 , a Sud con la particella n°359, ad est con la particella n°350 sub 2 ed ad Ovest con la particella n° 363 SUB 3.

Note: (**allegato n°19**)

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85 ml.

(**vedi allegati catastali n°5, 6, 7,8, 9 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U.vedi allegato n°10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22**)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. L'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 ed E5" (allegato n°4)

Norme tecniche ed indici: **Art. 24**

Zona "E" è suddivisa nelle sub-zone E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 (**allegato n. 4 e 4/a**)

**Sub-Zona E.1** zone rurali in genere, ove sono consentiti:

a-impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole;

b-edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico;

c-in alternativa la zona può essere utilizzata per insediamenti di aziende turistico-ricreative.

d-in alternativa la zona può essere utilizzata per insediamenti di posto di ristoro e punti vendita di prodotti tipici alimentari.

**Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini:** 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

**Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni:** 0,03 mc/mq;

**Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00;

**Distanza minima dal confine su ogni lato:** mt. 10,00;

**Distanza minima dal ciglio della strada:** secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

**Rapporto di copertura:** non superiore all'1% per abitazioni;

**Altezza massima assoluta:** mt. 7,60.

**Numero massimo di piani fuori terra:** 2,00

ricade in ZONA E1-E5 si rimanda quanto specificato previsto nell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Si fa presente che il territorio del comune di Naro , giusto D.D.G. del Dipartimento Regionale della Protezione Civile del 15-01-2004, in esecuzione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei



Ministri n. 3274 del 20-03-2003 recepita con delibera di Giunta Regionale n.408 del 19-12-2003, è stato inserito negli elenchi dei Comuni della Sicilia classificati sismici in Zona 4.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>deposito</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>101,19</i>	<i>1,00</i>	<i>101,19</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>90,04</i>	<i>1,00</i>	<i>90,04</i>
	<i>Volume reale</i>	<i>308,63</i>	<i>1,00</i>	<i>308,63</i>
	<b><i>Sup. reale lorda</i></b>	<b><i>101,19</i></b>		<b><i>101,19</i></b>
	<b><i>Sup. reale netta</i></b>	<b><i>90,04</i></b>		<b><i>90,04</i></b>
	<b><i>Volume reale</i></b>	<b><i>308,63</i></b>		<b><i>308,63</i></b>

### **Caratteristiche descrittive:**

#### *Caratteristiche strutturali:*

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.  
*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Esterna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

### **Accessori:**

#### Descrizione **appartamento in corso di costruzione** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento in corso di costruzione sito in Naro (Agrigento), c.da Damesa Gruppara .

Composto da due vani ed una veranda a piano terra a monte (**foto dalla 3 alla 5**), da un unico vano con terrazza a primo piano (**dalla foto n°6 alla foto n°8**)

**Posto al piano terra a monte ed a primo piano sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 468,77**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e Migliore Gioacchino, nato a Canicattì il 05/07/1947, c. f. MGL GCH 47L05 B602W, proprietà per ½ in regime di comunione. **foglio 142 mappale 350 subalterno 4**, categoria in corso di costruzione, posto al piano terra a monte e primo piano, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2



Coerenze: a Nord confina con la particella n°363 , a Sud con la particella n°359, ad est con la particella n°359 ed ad Ovest con la particella n° 363.

Note: (allegato n°20)

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 ml. a piano terra a monte e di 1,80 ml. in media a primo piano.

(vedi allegati catastali n°5, 6, 7,8, 9 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato n°10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20)

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. L'immobile è identificato nella zona Agricola "E1 ed E5" (allegato n°4)

Norme tecniche ed indici: **Art. 24**

Zona "E" è suddivisa nelle sub-zone E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7 (allegato n. 4 e 4/a)

**Sub-Zona E.1** zone rurali in genere, ove sono consentiti:

a-impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole;

b-edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico;

c-in alternativa la zona può essere utilizzata per insediamenti di aziende turistico-ricreative.

d-in alternativa la zona può essere utilizzata per insediamenti di posto di ristoro e punti vendita di prodotti tipici alimentari.

**Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini:** 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

**Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni:** 0,03 mc/mq;

**Distanza minima tra fabbricati:** mt. 20,00;

**Distanza minima dal confine su ogni lato:** mt. 10,00;

**Distanza minima dal ciglio della strada:** secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

**Rapporto di copertura:** non superiore all'1% per abitazioni;

**Altezza massima assoluta:** mt. 7,60.

**Numero massimo di piani fuori terra:** 2,00

ricade in ZONA E1-E5 si rimanda quanto specificato previsto nell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Si fa presente che il territorio del comune di Naro , giusto D.D.G. del Dipartimento Regionale della Protezione Civile del 15-01-2004, in esecuzione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20-03-2003 recepita con delibera di Giunta Regionale n.408 del 19-12-2003 , è stato inserito negli elenchi dei Comuni della Sicilia classificati sismici in Zona 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
in corso di costruzione	Sup. reale lorda	468,77	1,00	468,77
	Sup. reale netta	417,56	1,00	417,56
	Volume reale	1.266,00	1,00	1.266,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>468,77</b>		<b>468,77</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>417,56</b>		<b>417,56</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>1.266,00</b>		<b>1.266,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Geom. Angelo Monachello



<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti e tapparelle, materiale protezione: alluminio e plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

#### **Accessori:**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Real Immobiliare, via Traina n°3, Naro

- Priolo Immobiliare Priolo, via Vittorio Emanuele n°119, Naro

- Piraino M. via Piave n°13, Naro,

**Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. appartamento**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

**(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°4)**

Peso ponderale: 1



Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona E1 dell'abitato del Comune di Naro), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 70.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 70.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 35.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23)**

Per quando riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 450,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	156,68	€ 450,00	€ 70.506,00
- Valore corpo:			<b>€ 70.506,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 70.506,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 35.253,00</b>

#### **B. deposito**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1  
**(foto del deposito dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona E1 dell'abitato del Comune di Naro), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 35.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 35.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 17.500,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23)**

Per quando riguarda il deposito in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 350,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito	101,19	€ 350,00	€ 35.416,50
- Valore corpo:			<b>€ 35.416,50</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 35.416,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 17.708,25</b>

#### **C. appartamento in corso di costruzione**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1  
**(foto dell'immobile n°3, 4, 5, 6, 7, 8)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto della posizione del



del fabbricato (ricade in zona E1 dell'abitato del Comune di Naro), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 120.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 120.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 60.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23)**

Per quando riguarda l'immobile in corso di costruzione in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 250,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
in corso di costruzione	468,77	€ 250,00	€ 117.192,50
- Valore corpo:			<b>€ 117.192,50</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 117.192,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 58.596,25</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	156,68	€ 70.253,00	<b>€ 35.126,50</b>
<b>B</b>	<b>deposito</b>	101,19	€ 35.208,25	<b>€ 17.604,13</b>
<b>C</b>	<b>appartamento in corso di costruzione</b>	468,77	€ 118.596,25	<b>€ 59.298,12</b>
			€ 224.057,50	<b>€ 112.028,75</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.804,31**  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 22.000,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**  
Giudizio di comoda divisibilità: Si consiglia la vendita congiunta dei Lotti 003 e 006 visto che il terreno stimato nel lotto 003 vincola la sua cubatura per la Sanabilità del fabbricato abusivo del lotto 006

**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: **€ 95.224,44**  
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 73.224,44**

Relazione lotto 006 creata in data 20/07/2016  
Codice documento: E002-11-000162-006

il perito  
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Geom. Angelo Monachello

