

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Sella Sud Arditi Galati S.p.A.**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. **000240/09**

**G.O.T.: Dr.ssa Maria Grazia Cannata**

**ELABORATO PERITALE**

(ricalcolo del valore del bene, con riferimento alla sola nuda proprietà, aggiornato al 2015)

*Tecnico incaricato: Arch. Lara Bonsignore*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 792*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 575*  
*C.F. BNSLRAG8B56A089N*

*con studio in Agrigento (Agrigento) via Lauricella*  
*telefono: 092221559*  
*cellulare: 3287384974*  
*fax: 092222873*  
*email: [labo.it@libero.it](mailto:labo.it@libero.it)*

**Beni in Naro (Agrigento) Viale Europa n° 8  
Lotto 001**

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

- A.** Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) Viale Europa n° 8. ...  
Composto da : un unico ambiente ingresso-salotto, dal quale si accede alla camera da letto matrimoniale posta in prossimità dell'ingresso, e da due disimpegni, uno che dà l'accesso al doppio servizio ed al ripostiglio (contenente le centraline degli impianti), e l'altro che dà l'accesso alla cucina, al bagno principale ed alla seconda camera da letto; i balconi sono tre: quello orientato a sud, dalla camera da letto prospetta sulla Via Cappuccini; il secondo con accesso dalla cucina è orientato ad ovest e prospetta sulla scala esterna; il terzo orientato a nord si affaccia sul Viale Europa. L'appartamento così composto fa parte di un modesto condominio.  
L'immobile posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **131,18**  
Identificato al catasto fabbricati intestata a:  
[redacted] (nuda proprietà 1000/1000),  
[redacted] (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con  
[redacted]  
[redacted] (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con  
[redacted]  
foglio 85 mappale 162 subalterno 16, categoria A/3, classe 4, composto da 6 vani, posto al piano 3, - rendita: Euro 213,81.  
Coerenze: A nord confina col Viale Europa cioè S.S. 410 Naro-Camastra, a Sud con la Via Cappuccini, ad est con appartamento di proprietà [redacted], ad ovest con scala esterna di collegamento tra il Viale Europa e la Via Cappuccini.  
I sopracitati dati sono rilevati dall'Atto di compravendita del 31/08/1987 ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia di Canicatti - Rep.8028 e Racc. 2696, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento il 18/09/1987 ai NN. reg. gen. 16922/ reg. part.14998; contro [redacted] e a favore di [redacted], in qualità di proprietario, con usufrutto vitalizio a favore di [redacted] nato a Naro [redacted], in comunione legale dei beni con la moglie [redacted] nata a Naro [redacted].
- B.** Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Naro (Agrigento) Via Cappuccini n° 25.  
Composto da : un grande ambiente ed un servizio, quest'ultimo isolato dal vano centrale da pannelli di legno. Il magazzino e l'appartamento del sig. [redacted] fanno parte dello stesso condominio. Al magazzino si accede dalla Via Cappuccini.  
L'immobile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**  
Identificato al catasto fabbricati intestato a:  
[redacted] (nuda proprietà 1000/1000),  
[redacted] (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con  
[redacted]  
[redacted] (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con  
[redacted]  
al foglio 85 mappale 162 subalterno 9, categoria C/6, classe 2, di 34 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 71,99.  
Coerenze: a nord risulta interrato, a Sud si affaccia sulla Via Cappuccini, ad est confina con garage di proprietà [redacted], ad ovest con scala esterna di collegamento tra il Viale Europa e la Via Cappuccini.  
Note: i sopracitati dati sono rilevati dall'Atto di compravendita del 31/08/1987 ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia di Canicatti - Rep.8028 e Racc. 2696, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento il 18/09/1987 ai NN. reg. gen. 16922/ reg. part.14998; contro [redacted] e a favore di [redacted], in qualità di proprietario, con usufrutto vitalizio a favore di [redacted] nato a Naro [redacted], in comunione legale dei beni con la moglie [redacted], nata a Naro [redacted].

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (scarso), supermercato (sufficiente), cinema (pessimo), municipio (sufficiente), scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono), scuola media superiore (scarso), spazi verdi (sufficiente), parco giochi (scarso).  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria miste; il principale centro limitrofo è Canicatti; l'attrazione storica presente è il Castello di Naro.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,10), autostrada (50).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene.

## 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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.P.A. CON SEDE IN LECCE, VIALE MARCONI 45; C.F. E PARTITA I.V.A. N. 00159470756.**, contro [redacted]

[redacted], in data 02/10/2008 ai nn. Rep. 1996/2008 iscritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 10/03/2009 ai nn. Reg. Gen. 6162 / Reg. Part. 534.

importo ipoteca: Euro 34.000,00

importo capitale: Euro 17.043,38

Iscrizione ipotecaria per la complessiva somma di Euro 34.000,00 di cui Euro 17.043,00 per sorte Capitale. Quest'ultima, composta da Euro 4.460,72 su cui sono calcolati interessi al 9,50 % - Euro 12.308,13 su cui sono calcolati interessi al 10%; entrambe le posizioni debitorie sono contro [redacted]

Le spese ammontano ad Euro 11.992,87 sino al totale soddisfo. Si fa presente che l'ipoteca viene estesa, oltre che all'appartamento e al magazzino anche a tutte le accessioni, pertinenze, nuove costruzioni erette e/o da erigere..

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo pignoramento immobili a favore di Banca Sella Sud Arditi Galati S.p.A. con sede in Lecce, Viale Marconi 45; C.F. e partita I.V.A. n. 00159470756.

[redacted] a firma di

Avv. Maurizio Di Benedetto in data 04/11/2009 ai nn. Rep. 592/2009 trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 02/12/2009 ai nn. Reg. Gen. 30329 / Reg. Part. 23849.

#### 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: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Scala, vasca idrica, autoclave.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Silvio Scaglia in data 31/08/1987 ai nn. Rep. 8028, Racc. 2696, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 18/09/1987 ai nn. Reg. Gen. 16922 / Reg. Part. 14998. L'atto di vendita della nuda proprietà è a favore di [redacted] e per l'usufrutto vitalizio (con dispensa dal farne inventario e prestare cauzione) a favore di [redacted], in regime di comunione legale dei beni con la di lui moglie [redacted]. Nel presente atto il venditore, nonché costruttore dell'immobile, [redacted] nato a Naro il [redacted] dichiara di avere costruito in assenza di concessione edilizia e di avere presentato al Comune di Naro in data 01/08/1986 domanda di concessione in sanatoria e relativo certificato di abitabilità, pagando a tale fine l'intera oblazione dovuta ed obbligandosi a pagare tutte le altre somme che fossero richieste prima del rilascio del provvedimento concessorio e relativo certificato di abitabilità.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E.: intestata a Sig. [redacted] Istanza di Sanatoria L.N. 47/85 presentata in data 01/08/1986- n. prot. 8276 / 8277 / 8278; la pratica non è ancora stata rilasciata; l'agibilità non è ancora stata rilasciata. L'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L.N. 47/85 il 01/08/1986 è a nome del vecchio proprietario Sig. [redacted] costruttore dello stabile, censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 85, part. 162, di cui fanno parte l'appartamento ed il magazzino del Sig. [redacted]. Nell'atto di compravendita stipulato il 31/08/1987 tra i signori sopracitati, a firma del Notaio Silvio Scaglia, il Sig. [redacted] dichiara di avere presentato al Comune di Naro in data 01/08/1986 domanda di concessione in sanatoria e relativo certificato di abitabilità, pagando a tale fine l'intera oblazione dovuta ed obbligandosi a pagare tutte le altre somme che fossero richieste prima del rilascio del provvedimento concessorio e relativo certificato di abitabilità; di fatto una certificazione rilasciata dal Comune di Naro in data 19/07/1989 attesta che la Ditta [redacted] ha trasmesso con nota n. 7214 del 18/07/1989 i bollettini dei versamenti integrativi a saldo delle relative oblazioni, e che pertanto le somme risultano coincidenti con quelle determinate in via istruttoria (vedi copia allegata alla precedente relazione peritale). Tuttavia per ottenere il rilascio della concessione edilizia il Sig. [redacted] dovrà integrare la documentazione con gli elaborati richiesti dall'uff. tecnico del Comune di Naro, con nota Prot. n. 3315 del 23/06/2010 (vedi copia allegata alla precedente relazione peritale); inoltre dovrà versare le somme dovute agli oneri concessori ed ai diritti di segreteria che (per il solo bene di [redacted]) risulterebbero di circa Euro 2.000.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di [redacted]) di appartamento sito in Naro (Agrigento) Viale Europa n° 8. Composto da : un unico ambiente ingresso-salotto dal quale si accede alla camera da letto matrimoniale posta in prossimità dell'ingresso, e da due disimpegni, uno che da l'accesso al doppio servizio ed al ripostiglio (contenente le centraline degli impianti), e l'altro che da accesso alla cucina, al bagno principale ed alla seconda camera da letto; i balconi sono tre: quello orientato a sud, dalla camera da letto prospetta sulla Via Cappuccini; il secondo con accesso dalla cucina è orientato ad ovest e prospetta sulla scala esterna; il terzo orientato a nord si affaccia sul Viale Europa. L'appartamento così composto fa parte di un modesto condominio. L'immobile posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 131,18

Identificato al catasto fabbricati intestato a: [redacted] (usufrutto per [redacted]) (nuda proprietà 1000/1000), [redacted] (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [redacted]) (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [redacted])

foglio 85 mappale 162 subalterno 16, categoria A/3, classe 4, composto da 6 vani, posto al piano 3, - rendita: Euro 213,81.

Coerenze: a nord confina col Viale Europa cioè S.S. 410 Naro-Camastra, a Sud con la Via Cappuccini, ad est con appartamento di proprietà [redacted], ad ovest con scala esterna di collegamento tra il Viale Europa e la Via Cappuccini.

I sopraccitati dati sono rilevati dall'Atto di compravendita del 31/08/1987 ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia di Canicatti - Rep. 8028 e Racc. 2696; trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento il 18/09/1987 ai NN. reg. gen. 16922/ reg. part. 14998; contro [redacted] e a favore di [redacted] in qualità di proprietario, con usufrutto vitalizio a favore di [redacted], in comunione legale dei beni con la moglie [redacted].

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni ottanta.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,73 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore in forza di delibera adottato con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78 e giusta declaratoria di cui alla delibera C.C. n. 19 del 03/06/2010 avente per oggetto: PRG - Prescrizioni esecutive - Centro Storico, zona ovest, zona est - Zona "D" comparto 1 SS.410 C.da Rocca di Mendola - Comparto 2 SS.410 C.da Giddio. Proposta dichiarazione di efficacia dei suddetti strumenti urbanistici; l'immobile è identificato nella zona "B1" Area edificata più recente del centro urbano Norme tecniche ed indici: Si rimanda quanto specificatamente previsto nell'art.9 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".

- Resta ferma la piena osservanza delle disposizioni in atto in vigore di materia urbanistico-edilizia e di tutela dei vincoli.

- Resta inteso che per quanto attiene l'eventuale potenzialità edificatoria dovrà accertarsi se le particelle sopra indicate siano state nel passato utilizzate per la realizzazione di fabbricati oggetto anche di condono edilizio (L. n°47/85; L. n°724/94; L. n°326/03).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-salotto	Sup. reale netta	39,60	1,00	39,60
Camera	Sup. reale netta	13,34	1,00	13,34
W.C.	Sup. reale netta	4,89	1,00	4,89
Cucina	Sup. reale netta	19,39	1,00	19,39
Balcone nord	Sup. reale netta	4,94	0,33	1,63
Balcone ovest	Sup. reale netta	5,09	0,33	1,68
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,49	1,00	1,49
Doppio servizio	Sup. reale netta	3,79	1,00	3,79
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	18,58	1,00	18,58
Balcone sud	Sup. reale netta	2,73	0,33	0,90
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>113,84</b>		<b>105,29</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 in c.a./laterizio, condizioni: buone.

Copertura:

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

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

*Manto di copertura:* materiale: pavimentazione di piastrelle, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: monocottura e marmo, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: rifinitura dei balconi.

*Pavim. Interna:* materiale: monocottura, condizioni: ottime.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattoni di ceramica, condizioni: ottime.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno doppio servizio, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.  
Note: Il rivestimento della cucina riguarda solamente la parete sopra il piano cottura.

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
Note: numero un condizionatore.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

#### Accessori:

#### Descrizione magazzino di cui al punto B

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di [redacted]) di magazzino sito in Naro (Agrigento) Viale Europa n° 8.

Composto da : un grande ambiente ed un servizio, quest'ultimo isolato dal vano centrale da pannelli di legno. Il magazzino e l'appartamento del sig. [redacted] fanno parte dello stesso condominio. Al magazzino si accede dalla Via Cappuccini.

L'immobile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 45

Identificato al catasto fabbricati intestato a:

[redacted] (nuda proprietà 1000/1000),  
[redacted] (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

[redacted] (usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

al foglio 85 mappale 162 subalterno 9, categoria C/6, classe 2, di 34 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 71,99.

Coerenze: A nord risulta interrato, a Sud si affaccia sulla Via Cappuccini, ad est confina con garage di proprietà [redacted] ad ovest con scala esterna di collegamento tra il Viale Europa e la Via Cappuccini.

I sopracitati dati sono rilevati dall'Atto di compravendita del 31/08/1987 ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia di Canicatti - Rep.8028 e Racc. 2696; trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento il 18/09/1987 ai NN. reg. gen. 16922/ reg. part.14998; contro [redacted] e a favore di [redacted] in qualità di proprietario, con usufrutto vitalizio a favore di [redacted] in comunione legale dei beni con la moglie [redacted]

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni ottanta.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,59 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore in forza di delibera adottato con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78 e giusta declaratoria di cui alla delibera C.C. n. 19 del 03/06/2010 avente per oggetto: PRG - Prescrizioni esecutive - Centro Storico, zona ovest, zona est - Zona "D" comparto 1 SS.410 C.da Rocca di Mendola - Comparto 2 SS.410 C.da Giddio. Proposta dichiarazione di efficacia dei suddetti strumenti urbanistici; l'immobile è identificato nella zona "B1" Area edificata più recente del centro urbano

Norme tecniche ed indici: Si rimanda quanto specificatamente previsto nell'art.9 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".

- Resta ferma la piena osservanza delle disposizioni in atto in vigore di materia urbanistico-edilizia e di tutela dei vincoli.

- Resta inteso che per quanto attiene l'eventuale potenzialità edificatoria dovrà accertarsi se le particelle sopra indicate siano state nel passato utilizzate per la realizzazione di fabbricati oggetto anche di condono edilizio (L. n°47/85; L. n°724/94; L. n°326/03).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	35,69	1,00	35,69
W.C.	Sup. reale netta	1,21	1,00	1,21
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>36,90</b>		<b>36,90</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 in c.a./laterizio, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:* materiale: mattoni di cemento con scaglie di marmo, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.  
Note: Sono presenti macchie di umidità dovute all'infiltrarsi d'acqua dalla sovrastante copertura a terrazza. (Vedi foto nn. 14 e 15, della precedente relazione)

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: mattoni di cemento con scaglie di marmo, condizioni: scarse.

*Portone di ingresso:* tipologia: tre ante a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanicco, condizioni: buone.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
Note: La corrente elettrica non è attivata perché deve essere ancora stipulato il contratto con la società elettrica.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto determinare lo stesso mediante due metodi di stima, il primo è stato eseguito con il metodo sintetico comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto della presente stima ad altri, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e di cui sono noti i prezzi attribuiti in occasione di precedenti contratti immobiliari. Tra le caratteristiche intrinseche sono state valutate: l'orientamento, la luminosità, l'esposizione, le rifiniture, la dotazione di impianti tecnologici, la conformità rispetto alla destinazione data, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche, estetiche, le dimensioni dei vani ecc... Per le caratteristiche estrinseche sono state valutate: la posizione nell'ambito della zona, la disponibilità dei vari collegamenti viari, la idoneità della zona alla destinazione data all'immobile, l'apprezzamento generalmente diffuso tra la gente per la zona ecc...

Il secondo metodo consiste nel ricavare il valore della media aritmetica tra il valore per consistenza, valore per capitalizzazione del reddito e valore commerciale.

Valore per consistenza: si stima il costo di costruzione al metro cubo ed il valore dell'area al metro quadrato che sommandoli danno il valore finale dell'immobile.

Valore per capitalizzazione di reddito: si considera un reddito presunto annuo decurtato del 25 - 30% delle spese annue quali imposte, manutenzioni, sfitti ecc..., da un reddito netto annuo che capitalizzato al tasso del 2,5 - 3% da il valore dell'immobile.

Valore commerciale: per la determinazione di tale valore si deve tenere conto del fatto che esso è dato oltre che dal valore delle costruzioni, anche dal valore del terreno circostante non occupato da case.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Naro, Ufficio anagrafe del Comune di Naro, Studio notarile dell'Avvocato Silvio Scaglia.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 120.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 120.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 97.270,12

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-salotto	39,60	€ 1.100,00	€ 43.560,00
Camera	13,34	€ 1.100,00	€ 14.674,00
W.C.	4,89	€ 1.100,00	€ 5.379,00
Cucina	19,39	€ 1.100,00	€ 21.329,00
Balcone nord	1,63	€ 1.100,00	€ 1.793,22
Balcone ovest	1,68	€ 1.100,00	€ 1.847,67
Ripostiglio	1,49	€ 1.100,00	€ 1.639,00
Doppio servizio	3,79	€ 1.100,00	€ 4.169,00
Camera matrimoniale	18,58	€ 1.100,00	€ 20.438,00
Balcone sud	0,90	€ 1.100,00	€ 990,99
	<b>105,29</b>		<b>€ 115.819,88</b>

- Valore corpo:	€ 115.819,88
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 115.819,88
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 93.881,77

### B. magazzino

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.950,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	35,69	€ 500,00	€ 17.845,00
W.C.	1,21	€ 500,00	€ 605,00
	<b>36,90</b>		<b>€ 18.450,00</b>

- Valore corpo:	€ 18.450,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 18.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 14.713,87

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	131,18	€ 117.909,94	€ 95.575,95
B	magazzino	45	€ 19.225,00	€ 15.331,94
			€ 137.134,94	€ 110.907,88

**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:

€ 16.636,18

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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:

€ 94.271,70

**9.0 APE**

La classe energetica globale dell'appartamento risulta la G

Relazione lotto 001 creata in data 02/01/2015  
Codice documento: E002-09-000240-001

*Lara Bonasini*  
il perito  
Arch. Lara Bonasini

