
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. 000091/21

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Custode Giudiziario Avv. Maria Militello

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56A08B520M- P.Iva 02407450846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Naro (Agrigento) traversa di viale Europa
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Naro (Agrigento), c.da Fratel Gerardo, traversa di viale Europa.

Composto da un ingresso-soggiorno, che immette in un disimpegno da dove si accede alla cucina-pranzo, a due camere da letto, ad un wc ed un ripostiglio. Un balcone veranda si apre lungo il prospetto ovest con vista sulla valle di Naro, l'altro balcone veranda ad est si affaccia sulla campagna di c.da Fratel Gerardo. L'unità immobiliare si trova al secondo piano, salendo le scale a destra, e più precisamente nella scala A. L'appartamento nel suo insieme si presenta in discrete condizioni di manutenzione (foto dalla n°1 alla n°7).

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 121,37

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Foglio 85 mappale 983 subalterno 18, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale: 125 mq., Totale escluse aree scoperte: 119 mq., composto da vani 5 vani, posto al piano secondo, - rendita: €. 222,08, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina a nord con sub 8 altra ditta, a sud con sub 19 altra ditta, ad est ed ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (allegato n°10)

Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa ubicata in territorio di Naro (Agrigento), c.da Fratel Gerardo, traversa di viale Europa.

Composta da un unico vano, con annesso ripostiglio, posta a piano terra (foto dalla n°1 alla n°3).

Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 37,02

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Foglio 85 mappale 983 subalterno 11, categoria C/6, classe 1, superficie catastale totale: 32 mq., composto da vani 30 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 54,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'autorimessa confina a nord con sub 10 altra ditta, a sud con sub 12 altra ditta, ad est ed ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (allegato n°12)

Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)

Il fabbricato oggetto dell'atto di pignoramento si trova in un quartiere periferico del Comune di Naro, ubicato lungo viale Europa in direzione Castrofilippo, posto nella parte nord rispetto il centro urbano del Comune. La zona risulta essere uno dei quartieri di edilizia economica e residenziale del Comune di Naro, nato a seguito dell'urbanizzazione degli anni novanta dove necessitavano nuove zone di espansione, essendo già sature le zone urbane centrali.

La zona non è del tutto dotata di tutti i servizi cittadini, gli altri servizi presenti sono la Caserma dei Carabinieri, un centro per Anziani, un Supermercato e dei punti di ristoro, ecc..

A circa 4 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dallo Scorrimento in direzione Agrigento.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo economico residenziale.

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



(satellitare e foto A e B)

Il bene in perizia, è ubicato in un condominio che si presenta in buono stato di manutenzione, con prospetti di colore giallo albicocca.

Il fabbricato è in struttura intelaiata di cemento armato. È composto da tre piani fuori terra.

L'edificio è dotato di ascensore e citofoni perfettamente funzionanti.

L'unità immobiliare si trova al secondo piano, salendo la scala A, mentre l'autorimessa e posta a piano terra.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Naro,

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone,

le attrazioni storiche presenti sono: il barocco del centro storico di Naro.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari del bene, alla data del sopralluogo del C.T.U., l'appartamento e l'autorimessa sono utilizzati dagli esecutati quale abitazione principale dell'intera famiglia.

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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 758, 760, 762, 764, 766, 769, 67, 203, 204 foglio 85 nel comune di Naro per una superficie di 1.442,00 a servizio di una costruzione, mq.243,68 a parcheggio pubblico, mq. 249,00 a parcheggio privato del lotto n.9 inoltre, il portico antistante gli ingressi alle palazzine ad uso collettivo; a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicatti in data 30/04/2004 ai nn. 60635, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/02/2005 ai nn. 3267/2173 vedi atto dato dal comune - **(allegato n.05)**.

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Fratel Gerardo, territorio di Naro, individuato in Catasto Terreni al fg. 85 part.IIe 67, 203, 204, 758, 760, 762, 764 (ex 66), 766 (ex 70) e 769 (ex 68)

Atto di Asservimento a favore del mappale 758, 760, 762, 764, 766, 769, 67, 203, 204 foglio 85 nel comune di Naro per una superficie di 243,68 a parcheggio pubblico, mq. 249,00 a parcheggio privato del lotto n.9 e mq. 1.442,00 a servizio di una costruzione a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicatti in data 30/04/2004 ai nn. 60635, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19/05/2004 ai nn. 12414/9549 vedi atto dato dal comune - **(allegato n. 06)**.

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Fratel Gerardo, territorio di Naro, individuato in Catasto Terreni al fg. 85 part.IIe 67, 203, 204, 758, 760, 762, 764 (ex 66), 766 (ex 70) e 769 (ex 68)

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma di notaio Giuseppina Comparato da Agrigento in data 31/03/2008 ai nn. 26057, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 02/04/2008 ai nn. 8644/1712
 importo ipoteca: €. 1.358.000,00
 importo capitale: €. 679.000,00

(allegato di cancelleria)

ANNOTAZIONE n.18907/2125; dell'erogazione a saldo della somma mutuata.
 Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili siti in Naro e censiti al Fg. 85, part.lle 203, 204, 67, 758, 760, 762, 764, 766, 769.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Frazionamento in quote a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma di notaio Giuseppina Comparato da Agrigento in data 11/05/2010 ai nn. 28218 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/08/2010 ai nn. 18908/2126
 importo ipoteca: €. 194.000,00
 importo capitale: €. 97.000,00

(allegato di cancelleria)

ANNOTAZIONI: in data 10-09-2020 detta ipoteca risulta altresì annotata di estinzione parziale dell'oblazione e di cancellazione eseguita in data 22-09-2020 relativamente agli immobili estranei alla presente procedura esecutiva part.lla 983 sub 10, 983 sub 20 e 983 sub 3.

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili siti in Naro e censiti al Fg. 85, part.lla 983 sub 18, part.lla 983 sub 11 e part.lla 983 sub 3 ente comune.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in comunione legale dei beni. a firma di Tribunale di Agrigento in data 13/08/2021 ai nn. 1662/2021 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 06/09/2021 ai nn. 15828/13572 - **(Allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuato al N.C.E.U. al fg. 85 part.lla 983 sub 18, posto al piano secondo; -Autorimessa, ubicata a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuata al N.C.E.U. al fg. 85 part.lla 983 sub 11, posto al piano terra.

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: **Diversa distribuzione degli spazi interni**

Regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria, art. 36 del DPR 380/2001, con opere compiute comma 4 art. 37 TUE.

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per le opere costruite in difformità, che consistono nell'aver unito la camera da letto con la cucina creando un ambiente cucina pranzo,



nell'aver rimpicciolito il ripostiglio dando una superficie maggiore alla camera da letto matrimoniale, lo stesso dicasi per la camera da letto singola.

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20 e planimetria catastale allegato n°11).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli elaborati planimetrici allegati alla C.E. in Variante n. 133/06 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni da regolarizzare.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati: € 2.500,00
Oneri totali: € 2.500,00

Riferito limitatamente a: CORPO A-Appartamento, ubicato a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuato al N.C.E.U. al fg. 85 part.IIa 983 sub 18, posto al piano secondo.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.*

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21 e planimetria Catastale allegato n°13)

Riferito limitatamente a: CORPO B-Locale Autorimessa, ubicata a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuata al N.C.E.U. al fg. 85 part.IIa 983 sub 11, posto al piano terra.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.*

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20 e planimetria Catastale allegato n°11)

Riferito limitatamente a: CORPO A-Appartamento, ubicato a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuato al N.C.E.U. al fg. 85 part.IIa 983 sub 18, posto al piano secondo.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità*

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21 e planimetria Catastale allegato n°13)

Riferito limitatamente a: CORPO B-Locale Autorimessa, ubicata a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuata al N.C.E.U. al fg. 85 part.IIa 983 sub 11, posto al piano terra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
pur trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted], nato ad [redacted] il [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

Proprietari dal 27/09/2011 ad oggi in forza di atto di assegnazione di alloggi ai soci a firma di notaio Giuseppina Comparato da Agrigento in data 27/09/2011 ai nn. 29728/14718, registrato ad Agrigento in data 04/10/2011 ai nn. 5835, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/10/2011 ai nn. 21005/16912

(allegato n°02)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuato al N.C.E.U. al fg. 85 part.IIa 983 sub 18, posto al piano secondo; -Autorimessa, ubicata a Naro, in c.da Fratel Gerardo, oggi traversa di viale Europa, individuata al N.C.E.U. al fg. 85 part.IIa 983 sub 11, posto al piano terra.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted], con sede in [redacted] c.f. e R [redacted], proprietaria dal 17/12/2007 al 27/09/2011 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppina Comparato da Agrigento in data 17/12/2007 ai nn. 25770/11407, registrato ad Agrigento in data 19/12/2007 ai nn. 6963, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 20/12/2007 ai nn. 33953/23386.

(allegato n°03)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Fratel Gerardo, territorio di Naro, individuato in Catasto Terreni al fg. 85 part.IIe 67, 203, 204, 758, 760, 762, 764 (ex 66), 766 (ex 70) e 769 (ex 68)

[redacted], con sede in [redacted], c.f. e P.iva [redacted], proprietaria da data antecedente al ventennio al 17/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicatti in data 05/09/2001 ai nn. 51316/16945, registrato a Canicatti in data 21/09/2001 ai nn. 1333, vol. S1, trascritto alla Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/09/2001 ai nn. 16183/14424

(allegato n°04)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Fratel Gerardo, territorio di Naro, individuato in Catasto Terreni al fg. 85 part.IIe 67, 203, 204, 758, 760, 762, 764 (ex 66), 766 (ex 70) e 769 (ex 68)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 71/2004, avente Concessione Edilizia n°17/2005 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione da insediare in zona "C3" del P.di. F. ed in zona "C2e" dell'adottato P.R.G. del Comune di Naro nel Piano di Lottizzazione di c./da "Fratel Gerardo" Lotto 9.

Intestata alla: [redacted], con sede [redacted] in c.da [redacted] n. [redacted]

Concessione Edilizia, presentata in data 13/09/2004- n. prot. 10578, rilasciata in data 14/03/2005- avente C.E. n°17/2005.

L'ufficio Tecnico del Comune di Naro in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 29-12-2022 prot. n°17888/2022, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".

(allegato n°16, 17)

N.B. la suddetta C.E. n. 17/05 del 14/03/2005 e successive varianti n.1 del 12/01/2006 e n. 133 del 13/12/2006 sono state sottoposte ad ESTENSIONE avente prot.Ilo 19156 del 28-12-2007

Riferito limitatamente a: Fabbricato per civile abitazione, ricadente nel Piano di Lottizzazione Lotto 9 in territorio di Naro c./da Fratel Gerardo, individuato in catasto al foglio 85 part.IIe 758, 760, 762, 764, 766, 67, 203, 204, per complessivi mq. 1.442,00.

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



P.E. n. 78/2005, avente Concessione Edilizia in Variante n. 1/2006 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione da insediare nel Piano di Lottizzazione "Parco degli Ulivi Residence" in c./da "Fratel Gerardo" Lotto n.9.

Intestata a: [redacted], con sede a [redacted], in via [redacted] n. [redacted]

Concessione Edilizia in Variante alla C.E. n.17/05, presentata in data 13/09/2005- n. prot. 11357, rilasciata in data 12/01/2006- avente C.E. in Variante n. 1/2006.

L'ufficio Tecnico del Comune di Naro in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 29-12-2022 prot. n°17888/2022, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".

(allegato n°16 e 18)

N.B. la suddetta C.E. n. 17/05 del 14/03/2005 e successive varianti n.1 del 12/01/2006 e n. 133 del 13/12/2006 sono state sottoposte ad ESTENSIONE avente prot.llo 19156 del 28-12-2007

Riferito limitatamente a: Fabbricato per civile abitazione, ricadente nel Piano di Lottizzazione Lotto 9 in territorio di Naro c./da Fratel Gerardo, individuato in catasto al foglio 85 part.lle 758, 760, 762, 764, 766, 67, 203, 204, per complessivi mq. 1.442,00.

P.E. n. 159/06, avente Concessione Edilizia in Variante n. 133/2006 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione da insediare in zona "C3" del P.di.F. ed in zona "C2e" dell'adottato P.R.G. nel Piano di Lottizzazione "Parco degli Ulivi Residence" in c./da "Fratel Gerardo" Lotto n.9.

Intestata a [redacted], con sede a [redacted], in via [redacted] n. [redacted]

Concessione Edilizia in Variante, presentata in data 07/12/2006- n. prot. 17298, rilasciata in data 13/12/2006- avente C.E. in Variante n. 133/2006.

L'ufficio Tecnico del Comune di Naro in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 29-12-2022 prot. n°17888/2022, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".

(allegato n°16 e 19)

N.B. la suddetta C.E. n. 17/05 del 14/03/2005 e successive varianti n.1 del 12/01/2006 e n. 133 del 13/12/2006 sono state sottoposte ad ESTENSIONE avente prot.llo 19156 del 28-12-2007

Riferito limitatamente a: Fabbricato per civile abitazione, ricadente nel Piano di Lottizzazione Lotto 9 in territorio di Naro c./da Fratel Gerardo, individuato in catasto al foglio 85 part.lle 758, 760, 762, 764, 766, 67, 203, 204, per complessivi mq. 1.442,00.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in territorio di Naro (Agrigento), c.da Fratel Gerardo, traversa di viale Europa.

Composto da un ingresso-soggiorno, che immette in un disimpegno da dove si accede alla cucina-pranzo, a due camere da letto, ad un wc ed un ripostiglio. Un balcone veranda si apre lungo il prospetto ovest con vista sulla valle di Naro, l'altro balcone veranda ad est si affaccia sulla campagna di c.da Fratel Gerardo. L'unità immobiliare si trova al secondo piano, salendo le scale a destra, e più precisamente nella scala A. L'appartamento nel suo insieme si presenta in discrete condizioni di manutenzione (foto dalla n°1 alla n°7). **Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 121.37**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted], nato ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Foglio 85 mappale 983 subalterno 18, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale: 125 mq., Totale escluse aree scoperte: 119 mq., composto da vani 5 vani, posto al piano secondo, - rendita: € 222,08, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina a nord con sub 8 altra ditta, a sud con sub 19 altra ditta, ad est ed ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: **(allegato n°10)**

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



Variatione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero sn, scala A, ha un'altezza interna di circa ml. 2,70.
(allegato n°7, 8, 9, 10, 11)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Deliberazione Commissariale assunta ai poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 20-05-2004.

L'immobile è identificato nella zona C2e -Residenze permanenti

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°14 e 15)

Norme tecniche ed indici: ART. 16 SUB-ZONA C2e

La sub-zona C2e è localizzata all'interno della sub-zona C2 ed è costituita da lottizzazioni di iniziativa privata con convenzioni stipulate ed operanti.

Pertanto nella predetta sub-zona sono valide le previsioni di cui agli strumenti attuativi di iniziativa privata vigenti.

Alla scadenza delle convenzioni le predette aree, per quanto non realizzato dovranno conformarsi alle prescrizioni di cui all'Art. 15 relativo alla sub-zona C2.

Il terreno di cui alla presente istanza, ricade in zona di vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del RDL n.3267/23

Resta salva l'osservanza delle prescrizioni del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2,3,5,6,10,11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	121,37	1,00	121,37
	Sup. reale netta	114,17	1,00	114,17
	Volume reale	364,11	1,00	364,11
	Sup. reale lorda	121,37		121,37
	Sup. reale netta	114,17		114,17
	Volume reale	364,11		364,11

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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.

Scale:

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

Fondazioni:

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

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica del tipo pesante, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati del tipo isolater, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto portoghesi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

(Allegato n°22)

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 caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 115,37 kWh/m² *anno**. Trasmesso all'ENEA Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana in data **13 febbraio 2022**, che ha attribuito un codice IDENTIFICATIVO: 20230213-084026-81162 VALIDO FINO AL 13/02/2033.

Accessori:

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



Descrizione autorimessa di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa ubicata in territorio di Naro (Agrigento), c.da Fratel Gerardo, traversa di viale Europa.

Composta da un unico vano, con annesso ripostiglio, posta a piano terra (foto dalla n°1 alla n°3).
Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 37,02

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], nato ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] F proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Foglio 85 mappale 983 subalterno 11, categoria C/6, classe 1, superficie catastale totale: 32 mq., composto da vani 30 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 54,23, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'autorimessa confina a nord con sub 10 altra ditta, a sud con sub 12 altra ditta, ad est ed ovest con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (allegato n°12)

Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero scala A, ha un'altezza interna di circa ml. 2,70.

(allegato n°7, 8, 9, 12, 13)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Deliberazione Commissariale assunta ai poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 20-05-2004.

L'immobile è identificato nella zona C2e -Residenze permanenti

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°14 e 15)

Norme tecniche ed indici: ART. 16 SUB-ZONA C2e

La sub-zona C2e è localizzata all'interno della sub-zona C2 ed è costituita da lottizzazioni di iniziativa privata con convenzioni stipulate ed operanti.

Pertanto nella predetta sub-zona sono valide le previsioni di cui agli strumenti attuativi di iniziativa privata vigenti.

Alla scadenza delle convenzioni le predette aree, per quanto non realizzato dovranno conformarsi alle prescrizioni di cui all'Art. 15 relativo alla sub-zona C2.

Il terreno di cui alla presente istanza, ricade in zona di vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del RDL n.3267/23

Resta salva l'osservanza delle prescrizioni del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2,3,5,6,10,11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box	Sup. reale lorda	37,02	1,00	37,02
	Sup. reale netta	32,75	1,00	32,75
	Volume reale	111,06	1,00	111,06
	Sup. reale lorda	37,02		37,02
	Sup. reale netta	32,75		32,75
	Volume reale	111,06		111,06

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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.

Fondazioni:

tipologia: tipo indiretto su pali, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Federica Bonsangue
 Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
 Perito: Arch. Giovanni Intorre



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati del tipo isolater, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle in scaglie di marmo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle in gres e asfalto, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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 dell'immobile in oggetto 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:*

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C2e 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.

- **Valore corpo:****€ 79.000,00**- **Valore accessori:****€ 0,00**

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre



- Valore complessivo intero: € 79.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 79.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20)

Per quanto 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 € 650,00 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	121,37	€ 650,00	€ 78.890,50
- Valore corpo:			€ 78.890,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 78.890,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 78.890,50

B. autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1
(foto dell'autorimessa dalla n°1 alla n°3)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C2e 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.

- Valore corpo: € 13.000,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 13.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 13.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21)

Per quanto riguarda l'Autorimessa 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
box	37,02	€ 350,00	€ 12.957,00
- Valore corpo:			€ 12.957,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.957,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.957,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	121,37	€ 78.945,25	€ 78.945,25
B	autorimessa	37,02	€ 12.978,50	€ 12.978,50
			€ 91.923,75	€ 91.923,75

Giudice Dr. Federica Bonsangue
 Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
 Perito: Arch. Giovanni Intorre



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:

€ 13.788,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

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: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

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:

€ 78.135,19

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:

€ 75.635,19

Relazione lotto 001 creata in data 02/05/2023

Codice documento: E002-21-000091-001

il perito
Arch. Giovanni Intorre

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Maria Militello
Perito: Arch. Giovanni Intorre

