
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

████████████████████
Contro
████████████████████

N. Gen. Rep. **85/16**

Giudice Dr. **Maria Cultrera**

LOTTO n° 1

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1559

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 902

C.F. SCPNLS82P27A089V- P.Iva 02631920846

con studio in Palma di Montechiaro (Agrigento) via Cangiamila n 244
cellulare: 3201478351 email: salvoscop@pec.it



PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**, nominato C.T.U. con decreto del 12/09/2016 e prestava giuramento in data 05/10/2016 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

In data 06/11/2017 lo scrivente C.T.U. ha effettuato sopralluogo nell'immobile oggetto d'incarico, Lotto 1, immobile che risultava censito al N.C.T. del comune di Naro al foglio 191, particella 509, fabbricato rurale, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Sonia Sinaguglia, la parte esecutata [REDACTED] assistito [REDACTED]

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) nonché dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c., ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. comproprietari del bene pignorato. Così come specificato nella relazione notarile, il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alle documentazioni che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è allegata una relazione notarile necessaria ove riportata la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

**Beni in Naro (Agrigento) contrada Mintina
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Magazzino sito a Naro (Agrigento) in contrada Mintina censito al Catasto Fabbricati al foglio 191 mappale 602 subalterno 1, paino terra.

Composto da un magazzino, rifinito in ogni sua parte, posto al piano terra. Al cespite oggetto di esecuzione immobiliare si accede da Strada Provinciale n 49 in contrada Mintina del comune di Naro, mediante accesso carrabile comune a più proprietà, nello specifico l'immobile posto a destra risetto al piazzale nel verso di salita della strada comune alle varie proprietà. L'accesso all'unità è data da ampie porte metalliche poste nel lato est, sud e ovest.

Il cespite è composto da un grande ambiente, ove vi sono ancora traccia dell'utilizzo precedente a stalla, e un ambiente di piccole dimensioni. L'unità immobiliare è in discreto stato. Gli infissi sono in metallo e vetro e le porte in metallo.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **396,20**

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è perimetrato dalla particella terreni intestata con Nuda proprietà a favore di [REDACTED] usufrutto a favore [REDACTED] (part. 569), innestato al corpo rettangolare è presente il sub 2 con ingresso indipendente, oggetto di esecuzione immobiliare, descritto nel punto B.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Catasto dei Fabbricati comune di Naro									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro zona	Caegoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
191	602	1	2		C/2	1	364 m ²	Totale: 396 m ²	Euro 432,38
Indirizzo: Contrada Mintina snc piano: terra									

B. Abitazione sito a Naro (Agrigento) in contrada Mintina censito al Catasto Fabbricati al foglio 191 mappale 602 subalterno 2, paino terra.

Composto da un monolocale rifinito in ogni sua parte, tranne per la porta di accesso al wc, è posto al piano terra, all'interno del corpo destinato a magazzino sub 1 (punto A) con accesso indipendente. Al cespite oggetto di esecuzione immobiliare si accede da piazzale antistante l'immobile, di altra proprietà, mediante piccola porta metallica posta nella facciata sud del fabbricato oggetto di esecuzione.

Entrando dalla porta si accede ad un unico ambiente ove è presente un angolo cucina, angolo pranzo, un letto ed è presente un piccolo wc.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,00**



Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è perimetrato a ovest a est e a nord dal sub 2 (immobile punto A), mentre a sud con la particella terreni intestata con Nuda proprietà a favore di [REDACTED] usufrutto a favore di [REDACTED] art. 569).

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Catasto dei Fabbricati comune di Naro									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro zona	Caegoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
191	602	2	2		A/4	4	1,5 vani	Totale: 20 m ² Totale escluse aree scoperte**: 20 m ²	Euro 44,16

Indirizzo: Contrada Mintina snc piano: terra

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La caratteristica di zona è agricola con traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe è del tipo agricolo e i principali centri di interesse sono Naro a circa 8 km, Camastra a circa 3 km e Palma di Montechiaro a circa 12 km.

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED] in qualità di proprietari 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 asserimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma del Notaio Comparato Giuseppina in data 28/06/2002 ai nn. repertorio 30728/15603 iscritto in Agrigento in data 05/07/2002 ai nn. 929/13831

importo ipoteca: 39.000,00

importo capitale: 39.000,00

note: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

4.2.2 Pignoramenti derivante da atto di pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 29/04/2016 ai nn. 931/2016 trascritto in Agrigento in data 23/05/2016 ai nn. 6745/7974.

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: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Naro per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti una Concessione Edilizia n 40/86 rilasciata dal Comune di Naro il 24/05/1986 concede ai sig. [REDACTED] la concessione per la costruzione di un fabbricato rurale, concimaia, fienile, stalla e deposito macchine attrezzi in C.da Mintina, Agro di Naro partt. 54-52 del foglio 191.

Analizzando la documentazione presente in atti presso l'U.T.C. di Naro, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato al fine di utilizzarlo come stalla e confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 06/11/2017, con la planimetria presente all'interno del fascicolo del Comune, si sono riscontrate le seguenti difformità:

a. Frazionamento da una unità immobiliare a due ambienti sub 1 e sub 2 con la realizzazione di un muro divisorio.

a.1 Apertura vano porta su muratura esterna lato sud;

b. Cambio di destinazione dell'unità immobiliare sub 1 da stalla a magazzino con la demolizione e costruzione di alcuni:

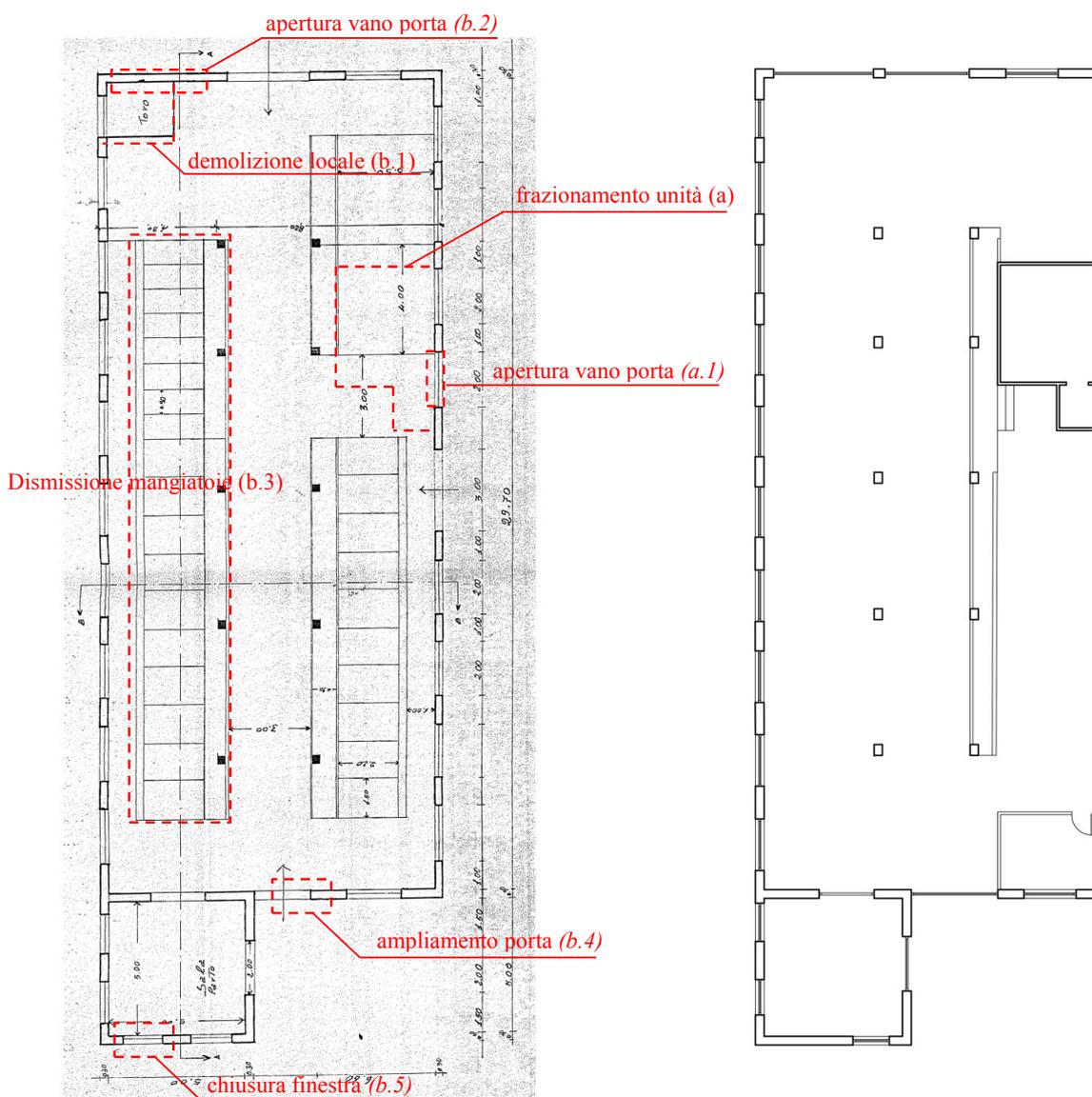


- b.1 demolizione del locale destinato al toro;
- b.2 apertura vano porta su muratura esterna lato est;
- b.3 dismissione di una fila di mangiatoie poste a nord dell'ambiente;
- b.4 ampliamento vano porta esterna lato ovest;
- b.5 chiusura finestra esterna ex ambiente sala parto;

Si ritiene che gli abusi commessi evidenziati ai punti " a " e " b " siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Naro e possano essere sanati invocando l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. n 380/2001 "Testo Unico per l'Edilizia".

- c. Cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sub 2 da stalla ad abitazione. Si ritiene che l'abuso commesso non sia compatibile con disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Naro e **deve essere ripristinato.**

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare, che andranno detratti dal valore commerciale del bene, possono essere presuntivamente stimati in complessivi € **4.000,00**, comprensivi delle spese necessarie per l'esecuzione delle opere di ripristino di cui al punto "c" e di quelle occorrenti per la regolarizzazione dei punti " a " e " b " (oblazioni, oneri, diritti di segreteria ed istruttoria, compensi tecnico professionali per l'espletamento della partica).



Concessione Edilizia n 40/86, Pianta Stalla

Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU



4.3.2 Conformità catastale:

L'oggetto dell'Atto di Pignoramento è un immobile che risultava censito al N.C.T. del comune di Naro al foglio 191, particella 509, fabbricato rurale. Visto il comma 14-ter dell'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 2011 dispone che " *I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701*". Il sottoscritto CTU ha provveduto alla procedura di dichiarazione del fabbricato al N.C.E.U. mediante Pratica Tipo Mappale (Pregeo) e Docfa presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di atto di aggiornamento "Tipo Mappale" accettato in data 02/02/2018 con protocollo 2018/11172 e "Pratica Docfa" inviata dal CTU ha rilasciato giusta "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" del 13/02/2018 e prot. di accett. AG0014292, identificando le nuove unità immobiliare e nello specifico:

- particella 602 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 364 m², rendita catastale € 432,38, ubicato in contrada Mintina, piano terra;
- Particella 602 sub 2, categoria A/4, classe 02, vano 1,5, superficie catastale 20 m², rendita catastale € 44,16, ubicato in contrada Mintina, piano terra.

Poiché è prevista la messa in pristino della destinazione d'uso del **sub 2** da abitazione (A/4) a magazzino (C/2), si dovrà ripresentare pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi:

Spese Catastali: € 50,00

Prestazione professionale: € 500,00

Oneri totali: € **550,00**

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. STORIA DEL BENE:**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 30/04/2004 ad oggi		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
		Proprietà per 1/1

Note: *Atto di donazione a firma del Notaio Giuseppina Comparato in data 30/04/2004 ai nn. repertorio 21420 trascritto a Agrigento in data 12/05/2004 ai nn. 9142/11803.*

6.2 Precedenti proprietari:

7. Proprietario dal 22/04/1980 al 30/04/2004		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1		Proprietà per 1/2
		Proprietà per 1/2

Note: *Atto di divisione a firma del Notaio Giganti Filippo in data 22/04/1980 nn. repertorio. 34909 registrato a Canicattì in data 12/05/1980 ai nn. 2247 trascritto a Agrigento in data 22/04/1980 ai nn. 77218566. Appezamento di terreno censito al N.C.T. al foglio 191 particella 54 del comune di Naro*

7.1 Storia catastale:

dal 13/12/2018 ad oggi								Catasto dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Caegoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
191	602	1	2	C/2	1	364 m ²	Totale: 396 m ²	Euro 432,38	Costituzione accatastamento effettuato dal sottoscritto CTU
Indirizzo: Contrada Mintina snc piano: terra									



Dal 02/02/2018 ad oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	509		-	Soppresso	00	00			<i>Tipo Mappale effettuato dal sottoscritto CTU</i>

Dal 12/03/2004 al 02/02/2018								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	509		-	Fabbricato Rurale	04	42			<i>Variatione d'ufficio per errore commesso nella reg.ne del TM n° 146/92</i>

Dal 02/05/2001 al 12/03/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	509		-	Ente Urbano	04	42			<i>Tipo mappale n° 146/92</i>

Dal 02/09/1991 al 02/05/2001								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
191	386		-	Mandorleto 3	2	57 40	L. 283.140	L. 154.440	<i>Frazionamento</i>

Note: Derivante da frazionamento della particella 52.

8. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n 40/86 rilasciata dal Comune di Naro il 24/05/1986 concede [REDACTED] a concessione per la costruzione di un fabbricato rurale, concimaia, fienile, stalla e deposito macchine attrezzi in C.da Mintina, Agro di Naro partt. 54-52 del foglio 191

9. Descrizione MAGAZZINO di cui al punto A

Composto da un magazzino, rifinito in ogni sua parte, posto al piano terra. Al cespite oggetto di esecuzione immobiliare si accede da Strada Provinciale n 49 in contrada Mintina del comune di Naro, mediante accesso carrabile comune a più proprietà, nello specifico l'immobile posto a destra risetto al piazzale nel verso di salita della strada comune alle varie proprietà. L'accesso all'unità è data da ampie porte metalliche poste nel lato est, sud e ovest.

Il cespite è composto da un grande ambiente, ove vi sono ancora traccia dell'utilizzo precedente a stalla, e un ambiente di piccole dimensioni. L'unità immobiliare è in discreto stato. Gli infissi sono in metallo e vetro e le porte in metallo.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **396,20**

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è perimetrato dalla particella terreni intestata con Nuda proprietà a favore [REDACTED] e usufrutto a favore di [REDACTED] (part. 569), innestato al corpo rettangolare è presente il sub 2 con ingresso indipendente, oggetto di esecuzione immobiliare, descritto nel punto B

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del comune di Naro: in forza di delibera del C.C. n° 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n° 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona omogenea E1 - zona agricola. Il terreno ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n° 3267/23.

Le prescrizioni urbanistiche sono rimandate all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.:

Art. 24 Zona E

Sub-zona E1

Zone rurali in generale, ove sono consentiti:

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

- nuove costruzioni: indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
- distacco dai confini minimo ml. 10,00;
- superfici minime mq . 5.000;

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



- nuove costruzioni;
- indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
- distacco dai confini minimo ml. 10,00;
- superfici minime mq. 5.000.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino 1	Sup. reale netta	339,08	1	339,08
Magazzino 2	Sup. reale netta	25,42	1	25,42
	Sup. reale netta	364,50		364,50

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: mista muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Travi</i>	materiale: c.a., condizioni: buone
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas, materiale: ferro, protezione: nessuno, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: conci squadristi in arenaria, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficiente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: impossibile

Accessori: Nessuno

10. Descrizione Abitazione di cui al punto B

Composto da un monolocale rifinito in ogni sua parte, tranne per la porta di accesso al wc, è posto al piano terra, all'interno del corpo destinato a magazzino sub 1 (punto A) con accesso indipendente. Al cespite oggetto di esecuzione immobiliare si accede da piazzale antistante l'immobile, di altra proprietà, mediante piccola porta metallica posta nella facciata sud del fabbricato oggetto di esecuzione.

Entrando dalla porta si accede ad un unico ambiente ove è presente un angolo cucina, angolo pranzo, un letto ed è presente un piccolo wc.

Poiché è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sub 2 da stalla ad abitazione senza la richiesta di parere agli enti preposti, si ritiene che l'abuso commesso non sia compatibile con disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Naro e **deve essere ripristinato**.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,00**.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è perimetrato a ovest a est e a nord dal sub 2 (immobile punto A), mentre a sud con la particella terreni intestata con Nuda proprietà a favore di [redacted] usufrutto a favore di [redacted] (part. 569),

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del comune di Naro: in forza di delibera del C.C. n° 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n° 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona omogenea E1 - zona agricola. Il terreno ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.L. n° 3267/23.

Le prescrizioni urbanistiche sono rimandate all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.:

Art. 24 Zona E

Sub-zona E1

Zone rurali in generale, ove sono consentiti:

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



- nuove costruzioni: indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq;
 - altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
 - numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
 - distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
 - distacco dai confini minimo ml. 10,00;
 - superfici minime mq . 5.000;
- b) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico:
- nuove costruzioni;
 - indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;
 - altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
 - numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
 - distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
 - distacco dai confini minimo ml.10,00;
 - superfici minime mq. 5.000.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale netta	14,9	1	14,90
W.c.	Sup. reale netta	1,92	1	1,92
	Sup. reale netta	16,82		16,82

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* travi continue rovesce, materiale: c.a.
- Strutture verticali:* materiale: mista muratura e c.a. , condizioni: buone.
- Travi* materiale: c.a., condizioni: buone
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: vasistas, materiale: ferro, protezione: nessuno, condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura* materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti
- Pareti esterne* materiale: conci squadristi in arenaria, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficiente.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Impianti:*
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi incassati, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare
- Note: Per dichiarazione del sig. Giunta, quest'ultimo possiede n. 3 serbatoi idrici di accumulo in eternit posti sulla copertura dell'immobile riempiti tramite autobotte.
- Fognatura:* separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: impossibile

Accessori: Nessuno

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica G con indice di prestazione energetica 425,80 Kwh/m² anno.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite, di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 200,00.

Catasto di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nel Comune di Naro, Camastra e Palma di Montechiaro.



12.2 Valutazione corpi**A. Magazzino***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			€ 200,00
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino 1	339,08	€ 200,00	€ 67.816,00
Magazzino 2	25,42	€ 200,00	€ 5.084,00
	364,50		€ 72.900,00

- Valore corpo:	€ 72.900,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 72.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 72.900,00

B. Abitazione*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			€ 200,00
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	14,90	€ 200,00	€ 2.980,00
W.c.	1,92	€ 200,00	€ 384,00
	16,82		€ 3.364,00

- Valore corpo:	€ 3.364,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.364,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.364,00

Riepilogo:

	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	396,20	€ 72.900,00	€ 72.900,00
B	Abitazione	20,00	€ 3.364,00	€ 3.364,00
			€ 76.264,00	€ 76.264,00

12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.439,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna**12.4 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:

€ 60.274,40

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

