



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proc. R.G.E. n°65/2018

**Giudice dell'Esecuzione
Ill.ma Dott.^{ssa} Rossana Musumeci**

**ELABORATO PERITALE
relativo a: LOTTO N°01**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721
C.F.: RGSVCN74P07A089G- P.IVA: 02558780843

con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3
tel./fax: 0922 39453 mobile: 338 2451671
email: ing.vincenzoragusa@alice.it
PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu



**Appartamento e magazzino siti a Naro (AG) tra la Via Gran Priorato e la Via Malfitano
LOTTO N°01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione (planimetria in all.10 e foto in all.12) sito nel centro storico del Comune di Naro (AG), costituito da n°7 vani principali (ampio ingresso, salotto, soggiorno, cucina, studio e due camere) e n°5 accessori (due servizi igienici, ripostiglio, corridoio/disimpegno e pozzo-luce) oltre ad un'ampia terrazza, distribuiti su un unico livello, piano terra rispetto alla Via Gran Priorato, dalla quale vi si accede con ingresso ad uso esclusivo posto al civico n°19, piano primo rispetto alla Via Malfitano (immagini satellitari in all.08-09). La superficie utile ovvero calpestabile è di circa mq.210, esclusa la terrazza che ha superficie di circa mq.36. L'altezza utile interna è di ml.3,40. La struttura è costituita in parte da telai in c.a., in parte da muri portanti in conci di pietra arenaria. La copertura è a falde inclinate. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. E', altresì, dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni collegati ad una caldaia a gas, la quale fornisce anche acqua calda sanitaria. Nel locale cucina è presente anche uno split a parete per il raffrescamento dell'aria durante la stagione calda (condizionatore).

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Naro (AG), al foglio 64 particella 4214 sub.3 e particella 817 sub.8 graffate; zona censuaria: 1[^]; categoria: A/2; classe: 2[^]; consistenza 10,5 vani; superficie catastale: totale 290 m²; superficie totale escluse le aree scoperte 281 m²; rendita: € 623,62; indirizzo: via Gran Priorato n.19, piano: T; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000 (visura in all.01, planimetria catastale in all.02, elaborato planimetrico in all.05, stralcio di mappa in all.06, visure al catasto terreni in all.07).

Confini: l'appartamento confina a nord con la Via Gran Priorato, a sud con la Via Malfitano, ad est con l'u.i.u. di cui alla particella 817 sub.7 ed il Cortile Malfitano, ad ovest con le particelle 815, 825 ed 824 del medesimo foglio di mappa 64.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino a piano terra avente ingresso dalla Via Malfitano n.20 (planimetria in all.11 e foto in all.13). La superficie calpestabile è di circa mq.168, l'altezza utile ml.3,40. La struttura portante è in c.a.. L'immobile è sottostante parte dell'appartamento di cui al precedente punto A, con il quale è collegato tramite un ampio e comodo vano-scala interno ad uso esclusivo delle due unità, oltre che del sottotetto.

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Naro (AG), al foglio 64 particella 4214 sub.1; zona censuaria: 1[^]; categoria: C/2; classe: 2[^]; consistenza 180 m²; rendita: € 334,66; indirizzo: via Malfitano, piano: T; intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000 (visura in all.03 e planimetria catastale in all.04).

Confini: il magazzino confina a nord con terrapieno sottostante la Via Gran Priorato, a sud con la Via Malfitano, ad est con il locale artigianale di cui alla particella 817 sub.9 (lotto n.2), in atto comunicante tramite un'ampia apertura da occludere, ad ovest con le particelle 815, 825 ed 824 del medesimo foglio di mappa 64.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: centro storico (la zona è provvista di tutti i servizi).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO: libero.

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 o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:* nessuno.
- 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:*

- 1) Ipoteca volontaria iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 13/07/2016 Registro Generale n.10931 Registro Particolare n.928 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore del creditore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000, quale terzo datore d'ipoteca. L'ipoteca risulta iscritta per la somma complessiva di € 1.100.000,00 (capitale € 550.000,00 oltre € 506.869,00 per spese ed €43.131,00 per interessi) a garanzia del Contratto di mutuo fondiario del 07/07/2016 Rep. n.36456/20695 ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppina Comparato. La formalità riguarda anche altri immobili d'interesse della medesima procedura (vd. all.20).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 24/02/2018 Rep. n.563 trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 12/03/2018 Reg. Gen. n.3672 Reg. Part. n.3056 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000. Il pignoramento, che ha dato avvio alla procedura in epigrafe, riguarda anche altri immobili (vd. all.20).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.



4.3. Altre formalità pregiudizievoli

4.3.1. Iscrizioni

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 20/03/2017 Reg. Gen. n.4196 Reg. Part. n.352 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella Rep. n.1674 del 02/08/2016 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000. La formalità risulta totalmente cancellata con annotazione Reg. Part. n.426 Reg. Gen. n.7124 presentata in data 08/05/2019 (vd. all.20).

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Per l'appartamento ed il magazzino oggetto di perizia il Comune di Naro ha rilasciato ai sensi della Legge n.724/94 (c.d. secondo condono) la Concessione edilizia in sanatoria n.6 del 04/04/2003 (all.14) e, successivamente, l'Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.01 del 01/06/2011 (all.15).

La copertura lignea che sovrasta la porzione ovest dell'appartamento ed il magazzino nella sua interezza è stata realizzata giusta C.E. n.14 del 12/04/2016 (all.16).

Le ispezioni ed i rilievi condotti sui luoghi hanno permesso di accertare rispetto agli allegati grafici del summenzionato titolo in sanatoria le seguenti difformità:

- a. all'interno del magazzino ed in adiacenza al vano-scala, verso nord, sono stati realizzati due ripostigli (vd. divisori di colore rosso nell'allegata planimetria del magazzino);
- b. il magazzino comunica tramite un'ampia apertura avente larghezza di circa ml.2,90 con la limitrofa u.i.u. di cui alla particella 817 sub.9 (locale artigianale costituente il lotto n.2);
- c. sulla terrazza dell'appartamento esiste, in aderenza alla parete sud della cucina, un box adibito a lavanderia realizzato con profilati in alluminio e vetri, il quale occupa una superficie di ml.1,35 x ml. 1,95 (vd. struttura indicata in rosso nell'allegata planimetria dell'appartamento);
- d. diversa collocazione e conformazione di alcune pareti divisorie (cfr. zona studio, camere e corridoio/disimpegno).

Conclusioni:

Precisato che le difformità rilevate non pregiudicano, secondo il parere dello scrivente, il requisito di legittimità urbanistico-edilizia ai fini della commerciabilità dei beni immobili oggetto di perizia, si ritiene comunque necessario regolarizzare gli stessi immobili rendendoli conformi alla C.E. n.6/2003 come segue:

- 1) demolizione delle pareti divisorie contrassegnate in rosso nell'allegata planimetria del magazzino; costo stimato dell'intervento € **1.000,00** incluso IVA, compreso il trasporto degli sfabbricidi ed i diritti di conferimento in discarica;
- 2) occlusione dell'apertura che allo stato mette in comunicazione il magazzino con l'immobile ad esso confinante adibito a locale artigianale posto ad est (lotto n.2). Detta occlusione avverrà con muratura di blocchi di laterizi forati avente spessore di cm.25 e successiva finitura con intonaco a tre strati di spessore cm.2,5 per lato, per uno spessore complessivo al finito di cm.30. La parete divisoria dovrà essere collocata come e dove



indicato nella planimetria in all.11 e nella foto n.8 in all.13. Il costo stimato dell'intervento è di €2.000,00 incluso IVA, da imputarsi per metà (€ 1.000,00) tra i costi di regolarizzazione del presente lotto e per la rimanente metà tra i costi di regolarizzazione dell'adiacente locale artigianale di cui alla particella 817 sub.9 (lotto n.2); in particolare, i rispettivi aggiudicatari saranno co-obbligati in solido alla realizzazione del muro, mentre ognuno di essi realizzerà in proprio la finitura con intonaco della parete interna a ciascun immobile;

- 3) rimozione del box-lavanderia presente sulla terrazza; costo stimato dell'intervento €500,00 incluso IVA, compreso il trasporto del materiale di risulta ed i diritti di conferimento in discarica;
- 4) comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria per lavori già eseguiti (c.d. CILA tardiva o postuma) da presentare al Comune di Naro per la diversa collocazione e conformazione di alcuni tramezzi interni all'appartamento. Il costo della pratica edilizia inerente, inclusi il versamento di diritti, i bolli, l'eventuale sanzione pecuniaria e l'onorario del tecnico con i relativi accessori (CPA e IVA se dovuta) è stimato in complessivi € 3.000,00. E' fatta salva per l'aggiudicatario la possibilità di sanare in tutto o in parte anche le opere da demolire sopra indicate ai nn. 1) e 3) con imputazione allo stesso delle spese eventualmente in esubero rispetto ai costi degli interventi di demolizione/rimozione stimati e dei costi di regolarizzazione catastale.

4.4.2. *Costi di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia:*

Alla luce di quanto sopra indicato, i costi di regolarizzazione edilizia ammontano in complesso a € 5.500,00.

4.4.3. *Conformità catastale:*

Una volta effettuate la demolizione dei divisori realizzati all'interno del magazzino in adiacenza al vano-scala, la rimozione del box-lavanderia sulla terrazza e la chiusura dell'apertura allo stato esistente tra il magazzino ed il limitrofo locale artigianale censito alla particella 817 sub.9 (lotto n.2), gli immobili torneranno ad essere conformi alle planimetrie depositate agli atti del catasto.

4.4.4. *Costi di regolarizzazione catastale:*

Per quanto sopra, non ve ne sono.

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

In atto l'appartamento fruisce della riserva idrica posta sotto il pavimento del locale artigianale a piano terra avente ingresso dalla Via Malfitano n.18, u.i.u. di cui al foglio 64 particella 817 sub.9 (lotto n.2). Al fine di rendere del tutto indipendenti i due lotti, l'acquirente del presente lotto n.1 avrà obbligo di distaccare l'impianto di approvvigionamento idrico dell'appartamento e del magazzino dalla cisterna posta sotto il locale artigianale, dotando gli immobili (appartamento + magazzino) di allaccio alla rete idrica e serbatoi autonomi. Questi ultimi potranno essere collocati all'interno del magazzino e/o nel sottotetto. Dovrà, altresì, essere eliminato ogni altro collegamento e/o diramazione di impianti esistente tra i due lotti, inclusi gli impianti elettrico e quello del gas di città. In particolare, gli allacci ed i contatori elettrico e del metano esistenti serviranno unicamente gli immobili costituenti il lotto n.1, mentre il locale artigianale di cui al lotto n.2 dovrà dotarsi, a cura e spese del relativo aggiudicatario, di allacci e misuratori propri. I costi delle operazioni appena descritte rimangono a totale carico



dei rispettivi acquirenti e devono intendersi inclusi nella riduzione del 15% del valore di stima di cui al paragrafo 8.4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

6.1. Attuali proprietari:

- 1) [REDACTED] per la quota indivisa di 500/1000 del diritto di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 02/01/1985 Rep. n.44586 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 04/01/1985 Reg. Gen. n.238 Reg. Part. n.218 (vd. all.19), per mezzo del quale ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con il [REDACTED] [REDACTED] l'intera piena proprietà di un "comprendorio urbano" tra le vie Gran Priorato e Malfitano ("una casetta semidiruta di due vani, piccolo accessorio e terrazza a pianterreno [...] e annesso spazio della superficie di circa metri quadrati centoottanta"), in luogo del quale è stato successivamente edificato, previa demolizione dell'esistente, il compendio pignorato oggetto di perizia.
- 2) [REDACTED] per la quota indivisa di 500/1000 del diritto di piena proprietà, giusta successione ereditaria legittima del padre Milazzo Pietro di cui sopra, apertasi a Naro l'08/12/2008, e contestuale rinuncia all'eredità da parte della madre [REDACTED]. La dichiarazione di successione, recante n.24 vol.9990, è stata registrata a Canicatti il 24/11/2009 ed è stata trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 22/03/2010 Reg. Gen. n.7012 Reg. Part. n.5262. Vi è anche formalità di accettazione tacita dell'eredità ex art.476 c.c. (in forza dell'atto notarile pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/07/2016 Rep. n.36456/20695 ai rogiti del Notaio Dr. Giuseppina Comparato) trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 21/05/2020 Reg. Gen. n.7867 Reg. Part. n.4791 (vd. all.19).

6.2. Precedente proprietario:

- 1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di 500/1000 della piena proprietà successivamente trasferita per successione ereditaria al figlio [REDACTED] (vedi sopra), giusto atto di compravendita del 02/01/1985 Rep. n.44586 ai rogiti del Notaio Dott. Filippo Giganti, trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 04/01/1985 Reg. Gen. n.238 Reg. Part. n.218. Per mezzo di tale atto Milazzo Pietro aveva acquistato in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED] [REDACTED] l'intera piena proprietà di un "comprendorio urbano" tra le vie Gran Priorato e Malfitano ("una casetta semidiruta di due vani, piccolo accessorio e terrazza a pianterreno [...] e annesso spazio della superficie di circa metri quadrati centoottanta"), in luogo del quale è stato successivamente edificato, previa demolizione dell'esistente, il compendio pignorato oggetto di perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n.6 del 04/04/2003 rilasciata ai sensi della Legge n.724/94 alla ditta Milazzo Pietro per condonare l'edificazione abusiva del magazzino e dell'appartamento con copertura piana soprastante. Risulta trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 02/04/2004 Reg. Gen. n.8057 Reg. Part. n.6313 (all.14).



- 2) Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.01/2011 del 01/06/2011 (all.15), inerente gli immobili di cui sopra.
- 3) Concessione edilizia n.14 del 12/04/2016 (all.16) rilasciata alla ditta [REDAZIONE] per la realizzazione sulla copertura piana esistente di un tetto a falde a struttura lignea con annesso impianto fotovoltaico integrato da 6 Kw (quest'ultimo non ancora realizzato alla data di redazione della presente perizia).

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito nel centro storico del Comune di Naro (AG), costituito da n°7 vani principali (ampio ingresso, salotto, soggiorno, cucina, studio e due camere) e n°5 accessori (due servizi igienici, ripostiglio, corridoio/disimpegno e pozzo-luce) oltre ad un'ampia terrazza, distribuiti su un unico livello, piano terra rispetto alla Via Gran Priorato, dalla quale vi si accede con ingresso ad uso esclusivo posto al civico n°19, piano primo rispetto alla Via Malfitano. La superficie utile ovvero calpestabile è di circa mq.210, esclusa la terrazza che ha superficie di circa mq.36. L'altezza utile interna è di ml.3,40. La struttura è costituita in parte da telai in c.a., in parte da muri portanti in conci di pietra arenaria. La copertura è a falde inclinate. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. E', altresì, dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni collegati ad una caldaia a gas, la quale fornisce anche acqua calda sanitaria. Nel locale cucina è presente anche uno split a parete per il raffrescamento dell'aria durante la stagione calda (condizionatore).

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Naro (AG), al foglio 64 particella 4214 sub.3 e particella 817 sub.8 graffate; zona censuaria: 1^; categoria: A/2; classe: 2^; consistenza 10,5 vani; superficie catastale: totale 290 m²; superficie totale escluse le aree scoperte 281 m²; rendita: € 623,62; indirizzo: via Gran Priorato n.19, piano: T; intestato a: [REDAZIONE] proprietà per 500/1000.

Confini: l'appartamento confina a nord con la Via Gran Priorato, a sud con la Via Malfitano, ad est con l'u.i.u. di cui alla particella 817 sub.7 ed il Cortile Malfitano, ad ovest con le particelle 815, 825 ed 824 del medesimo foglio di mappa 64.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Dotato di finiture di buon livello, necessita unicamente l'integrale pitturazione di pareti e soffitto per i postumi di fenomeni infiltrativi definitivamente risolti con la recente realizzazione della copertura autorizzata con C.E. n.14/2016.

Classe energetica: F (attestato di prestazione energetica in all.21).

Descrizione dell'immobile di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino a piano terra avente ingresso dalla Via Malfitano n.20. La superficie utile è di circa mq.168. La struttura portante è in c.a.. L'immobile è sottostante parte dell'appartamento di cui al precedente punto A, con il quale è collegato tramite un ampio e comodo vano-scala interno ad uso esclusivo delle due unità, oltre che del sottotetto.

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Naro (AG), al foglio 64 particella 4214 sub.1; zona censuaria: 1^; categoria: C/2; classe: 2^; consistenza 180 m²; rendita: € 334,66; indirizzo: via Malfitano, piano: T; intestato a: [REDAZIONE] proprietà per 500/1000.



Confini: il magazzino confina a nord con la Via Gran Priorato, a sud con la Via Malfitano, ad est con l'u.i.u. di cui alla particella 817 sub.9, ad ovest con le particelle 815, 825 ed 824 del medesimo foglio di mappa 64

L'immobile si presenta in parte al rustico (pavimentazione e tinteggiatura assenti).

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Naro adottato con Deliberazione Commissariale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art.19 comma 1 della L.R. n.71/1978 e giusta declaratoria di cui alla delibera C.C. n°19 del 03/06/2010, le particelle 4214 ed 817 del foglio di mappa 64 ricadono in Zona "A" Centro storico, soggetta in particolare al rispetto dell'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vd. certificato di destinazione urbanistica in all.17 e stralcio delle N.T.A. in all.18).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi rovesce; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: in parte pilastri in c.a. ed in parte muratura portante in conci di arenaria; condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento con travetti prefabbricati in c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto con struttura portante in legno; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	per l'appartamento: tipologia: persiane; materiale: alluminio; condizioni: discrete; per il magazzino: tipologia: a battente con grata in ferro a maglia romboidale; materiale: ferro; condizioni: sufficienti.
<i>Porte interne:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno (con e senza vetri); condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tompagnatura in conci di arenaria rivestita di intonaco; coibentazione: inesistente; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna:</i>	presente solo nell'appartamento; materiale: lastre di granito; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento pareti:</i>	presente solo nei servizi igienici; materiale: piastrelle; condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	per l'appartamento: tipologia: porta a due ante a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti; per il magazzino: tipologia: saracinesca; materiale: alluminio; condizioni: buone.

Accessori: *nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili (appartamento e magazzino) oggetto di perizia è del tipo comparativo diretto, sintetico-monoparametrico, riferito all'unità di consistenza data dal metro quadrato di superficie interna utile o calpestabile.

Il confronto con beni simili a quelli oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quanto segue:



A. Appartamento (fg.64 particella 817 sub.8 e particella 4214 sub.3 graffate)

Il più probabile valore di mercato unitario è di € 580,00/mq. La consistenza utile ai fini commerciali è pari a 218,60 mq, quantità ottenuta sommando la superficie interna calpestabile dell'appartamento (210 mq) con la superficie della terrazza (36 mq) ragguagliata alla prima secondo le previsioni dell'Allegato C al DPR 138/1998 (30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente), cioè: 210 mq + 25 mq x 0,3 + 9 mq = 218,60 mq. Quindi, il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di perizia è di:

$$€ 580,00/mq \times 218,6 \text{ mq} = € 126.788,00.$$

B. Magazzino (fg.64 particella 4214 sub.1)

Il più probabile valore di mercato unitario è di € 350,00/mq. La consistenza utile ai fini commerciali è quella calpestabile, pari a 168,00 mq. Quindi, il più probabile valore di mercato del magazzino oggetto di perizia è di:

$$€ 350,00/mq \times 168 \text{ mq} = € 58.800,00.$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona e osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento a piano terra sito a Naro (AG) in Via Gran Priorato n°19.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie utile o calpestabile equivalente:

Destinazione	Superficie utile equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
residenziale	218,6 mq	€ 580,00/mq	€ 126.788,00
- Valore corpo:			€ 126.788,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 126.788,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 126.788,00

B. Magazzino a piano terra sito a Naro (AG) in Via Malfitano n°20.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie utile o calpestabile:

Destinazione	Superficie utile	Valore unitario	Valore complessivo
deposito	168 mq	€ 350,00/mq	€ 58.800,00
- Valore corpo:			€ 58.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 58.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 58.800,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	218,60	€ 126.788,00	€ 126.788,00
B	magazzino	168,00	€ 58.800,00	€ 58.800,00
			TOT.	€ 185.588,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per adeguamento degli impianti (vd. paragrafo 5) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 27.838,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni sopra indicate:	€ 152.249,80
---	--------------

Raffadali 20/06/2022

Il perito d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Ragusa

Vincenzo Ragusa



(seguono n°21 allegati con distinta)



DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- ALL. 1) Visura catastale storica dell'u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 817 sub.8 e particella 4214 sub.3 graffate.
- ALL. 2) Planimetria catastale dell'u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 817 sub.8 e particella 4214 sub.3 graffate.
- ALL. 3) Visura catastale storica dell'u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 4214 sub.1.
- ALL. 4) Planimetria catastale dell'u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particella 4214 sub.1.
- ALL. 5) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni delle uu.ii.uu. allibrate al Catasto Fabbricati di Naro al foglio 64 particelle 817 e 4214.
- ALL. 6) Estratto della mappa catastale.
- ALL. 7) Visure storiche al Catasto Terreni di Naro delle particelle censite al foglio 64 mappali 817 e 4214.
- ALL. 8) Sovrapposizione della mappa catastale sull'immagine satellitare da Google Earth ed immagine da Google Earth tratte dal portale *www.formaps.it*.
- ALL. 9) Immagine satellitare tratta da Google Earth.
- ALL. 10) Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (scala 1:100).
- ALL. 11) Planimetria dello stato di fatto del magazzino (scala 1:100).
- ALL. 12) Immagini fotografiche dell'appartamento.
- ALL. 13) Immagini fotografiche del magazzino.
- ALL. 14) Concessione edilizia in sanatoria n.6 del 04/04/2003 con relativi elaborati e nota di trascrizione.
- ALL. 15) Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.1 del 01/06/2011.
- ALL. 16) Concessione edilizia n.14 del 12/04/2016 (copertura).
- ALL. 17) Certificato di destinazione urbanistica n.7 del 03/02/2021.
- ALL. 18) Stralcio delle N.T.A. (art.7) del vigente P.R.G. di Naro.
- ALL. 19) Titoli e note di trascrizione inerenti i trasferimenti di proprietà.
- ALL. 20) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- ALL. 21) Attestato di prestazione energetica dell'appartamento.

