

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE



**Esecuzione Forzata**  
**Unicredit Credit Management Bank S.P.A.**  
contro

*Contro Unicredit Credit Management Bank S.P.A. e Unicredit Banca S.p.A.*

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. 17/2013+Riunita al N. Gen. Rep. 137/2014

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

**LOTTO 002 e LOTTO 003**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402*  
*C.F. CMMNMR66R44B520M - P.Iva 02317100846*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48*

cellulare: 3388814043

email: [anna.cammarata@virgilio.it](mailto:anna.cammarata@virgilio.it)



Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Naro (Agrigento) via Lauria n. 30/32**

**Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino, ubicato in Naro (Agrigento) via Lauria n. 30/32.

Composto da un piano terra che si articola in una sequenza di locali tutti uso magazzino ed autorimessa, troviamo solo un piccolo wc tra i locali. I magazzini hanno accesso interno anche dall'androne del palazzo. (foto dalla n°1 alla n°6)

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **258,14**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, proprietà per 333/1000 bene personale; \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, proprietà per 334/1000 bene personale; \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, proprietà per 333/1000 bene personale. Foglio **64** mappale **870** subalterno **5** graffiato con **part. 2133 sub 1**, categoria **C/2**, classe **1**, superficie catastale **262,00**, composto da vani **180** mq., posto al piano terra, - rendita: € **278,89**, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. **1**

Coerenze: il fabbricato a nord confina con vicolo Bellomo, a sud con piazza Cremona e part.lla 870 ed ad est con via Lauria e proprietà di altra ditta, ad ovest confina con altra ditta.

Note: (allegato n°36 e 37).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

(satellitare e foto A, B)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "A", secondo le previsioni del Vigente strumento Urbanistico dell'abitato del Comune di Naro. La via Lauria ove prospetta il fabbricato è posta, a pochi metri dalla piazza centrale del paese. Essa presenta le caratteristiche delle vie del centro storico di Naro, stretta ed in pendio, nelle immediate vicinanze troviamo piazza Cremona, uno slargo ampio e soleggiato, ove l'intero palazzo fa angolo.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in muratura di buona fattura e di tipo residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Il bene in perizia, interessato dalla presente procedura esecutiva, è un magazzino diviso in diversi ambienti comunicanti posto a piano terra che si affaccia sulla via Lauria e su piazza Cremona. L'edificio intercluso da due lati è denominato "palazzo Bonanno" per il nome degli originari proprietari ed è stato dichiarato bene immobile di notevole interesse storico-architettonico, vincolato ai sensi della legge 1089/39 con D.A. n. 6736 del 27/06/1997.

Il Palazzo storico è composto da tre elevazioni fuori terra e prospetta su piazza Cremona, su via Lauria e slargo di vicolo Bellomo, nonché su vicolo Bonanno. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona del territorio comunale fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (ottimo), biblioteca (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del territorio di Naro, le attrazioni storiche presenti sono: il barocco della città di Naro.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (4 Km).

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario del bene. Il magazzino posto a piano terra è adibito a deposito ed a ricovero di mezzi delle famiglie degli esecutati.

### 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:

*Il Palazzo è stato dichiarato bene immobile di notevole interesse storico-architettonico, vincolato ai sensi della legge 1089/39 con D.A. n. 6736 del 27/06/1997, a firma di Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento in data 27/06/1997, trascritto a Palermo in data 27/06/1997 ai nn. 6736 D.A.*

**Riferito limitatamente a:** -Immobile denominato "Palazzo Bonanno", ubicato a Naro, tra la via Lauria, piazza Cremona e vicolo Bellomo, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, 3, 6, part.lla 870 sub 4 e part.lla 2133, (oggi part.lla 870 sub 6 e part.lla 870 sub 5 e 7 graffiati con la part.lla 2133 sub 1 e 2).

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, CON SEDE A PALERMO, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e quale debitore non datore di ipoteca la società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, a firma di notaio Tredici Maria Concetta in data 20/03/2000 ai nn. 6089; iscritto ad Agrigento in data 21/03/2000 ai nn. 4641/433  
importo ipoteca: £. 1.600.000.000  
importo capitale: £. 800.000.000

(vedi allegato di cancelleria)

**Riferito limitatamente a:** -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria n°32, posto al II° piano e sottotetto, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 6; -Fabbricato, ubicato a Naro, tra la via Lauria e piazza Cremona, posto a piano terra e I° identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, sub 3, sub 4 e part.lla 2133.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unicredit S.P.A., con sede in via Alessandro Specchi n. 16, Roma avente c.f. e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e quale debitore \_\_\_\_\_, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 16/01/2013 ai nn. 3 di rep., trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento in data 30/01/2013 ai nn. 1913 reg. gen. e nn. 1611 reg. part.

(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria e ispezione ipotecaria allegato n°7).

**Riferito limitatamente a:** -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria n°32, posto al II° piano e sottotetto, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 6; -Fabbricato, ubicato a Naro, tra la via Lauria e piazza Cremona, posto a piano terra e I° identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, sub 3, sub 4 e part.lla 2133; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.lle 240 e 264; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro,



Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 11, 101 e 191 e 192; -Fabbricato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 82 part.lla 225 sub 1.

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: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

**Riferito limitatamente a:** -Magazzino e Appartamento per civile abitazione, ubicati a Naro in via Lauria, identificati in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 5 e 7, graffiati alla part.lla 2133 sub 1 e 2

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Rasterizzazione Parziale della Planimetria del Primo Piano individuata con part.lla 870 sub 4 graffiata con la part.lla 2133.**

Regolarizzabili mediante Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del primo piano prospiciente la via Lauria risultava mancante, non rasterizzata. Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, l'inserimento cartaceo della planimetria corrispondente alla part.lla 870 sub 4 graffiata alla part.lla 2133.

(allegato n°21)

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali non ha mai evaso la richiesta effettuata dal C.T.U. in data 08-08-2014 prot. n. AG0161363/2014 cod. di riscontro 1910.

**Riferito limitatamente a:** -Immobile posto a piano terra e primo ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 4 graffiato con la part.lla 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Rasterizzazione della Planimetria del Primo Piano prospiciente la via Lauria, individuata con part.lla 870 sub 4 graffiata con la part.lla 2133.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del primo piano prospiciente la via Lauria risulta mancante, o non rasterizzata. Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, l'inserimento cartaceo della planimetria corrispondente alla part.lla 870 sub 4 graffiata alla part.lla 2133, in considerazione che la visura per immobile della suddetta particella indica una consistenza di 15,5 vani, mentre nella planimetria agli atti dell'Ufficio i vani non corrispondono a quelli indicati in visura. Visionando la planimetria della part.lla 870 sub 6 della civile abitazione posta a secondo e terzo piano si evince la presenza della planimetria, che invece risulta mancante al primo piano

(allegato n°22 e 23)

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA" effettuata dal

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

C.T.U. in data 06-10-2014 prot. n. AG0177803/2014 cod. di riscontro 1623, ha evaso la richiesta in data 10-12-2014 inserendo la porzione di planimetria mancante.

Riferito limitatamente a: -Immobile posto a piano terra e primo ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 graffato con la part.IIa 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura della Denuncia di Successione a favore di**

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento della "Domanda di Voltura" **(allegato n°24)**

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Voltura della Denuncia di Successione in favore di **Urban**, si fa presente che la presentazione della **Domanda di Voltura al Catasto Edilizio Urbano**, si è resa necessaria per l'inserimento della ditta intestataria/proprietaria, per i locali uso **Civile Abitazione e Magazzini** posti a piano terra e primo, ubicati in via Lauria, angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno a Naro.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel presentare all'Agenzia del Territorio di Agrigento, la **Domanda di Voltura** della Denuncia di Successione in morte di **L'agenzia del Territorio di Agrigento** a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA" effettuata dal C.T.U. in data 20-02-2015 prot. n. AG0020354 cod. di riscontro 8866, rilasciava giusta -Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture- Causale: DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di **Urban** del **Urban** n. 3341.1/2015 in atti dal 05/03/2015 (protocollo n. AG0020354), Registrazione:UR Sede: CANICATTI' Volume: 150 n. 366 del 03/06/1989 SUCCESSIONE + **(allegato n°24.a)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino ed Appartamento per civile abitazione, ubicati a Naro, in via Lauria angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno, identificati in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2, 3, 4 e part.IIa 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Rasterizzazione di porzione di Planimetria del Piano Terra, individuato con part.IIa 870 sub 4 graffata con la part.IIa 2133. Richiesta di Consultare la BUSTA**

Regolarizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura delle Regolarizzazioni Catastali dell'Immobile posto a piano terra facente capo alla Perizia di Stima da redigersi si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del piano terra risulta mancante, di porzione di essa, si chiede all'Ufficio di poter visionare la Busta.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, la Busta che custodisce le vecchie planimetrie catastali. Nella busta, oltre a trovarsi la planimetria catastale, ci sono i modelli 1N che contengono la descrizione dell'immobile, e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali, al momento del censimento dell'edificio nel 1940.

**(allegato n°25)**

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RASTERIZZAZIONE PLANIMETRIA e VISIONE BUSTA CATASTALE DELL'UNITA' IMMONILIARE" effettuata dal C.T.U. in data 06-12-2018 prot. n. AG0109335/2018 cod. di riscontro 1827, ha fatto visionare la Busta al CTU il 4-1-2019 dove si è riscontrata la presenza del mod 58 porzione di



porzione di planimetria mancante.

Riferito limitatamente a: -Magazzino posto a piano terra, ubicato a Naro in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 4 graffata con la part.lla 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancata Rasterizzazione di porzione di Planimetria del Piano Terra, individuato con part.lla 870 sub 4 graffata con la part.lla 2133, individuata in BUSTA con il mod. 58***

Regolarizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura delle Regolarizzazioni Catastali dell'Immobile posto a piano terra facente capo alla Perizia di Stima da redigersi si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del piano terra risulta mancante, di porzione di essa. Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, la meccanizzazione della scheda presente in atti all'interno della Busta mod. 58 del comune di Naro fg. 64 p. 870 e precisamente la planimetria con il numero di scheda 15351985.

(allegato n°26, 27 e 28)

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RASTERIZZAZIONE PLANIMETRIA mod. 58" effettuata dal C.T.U. in data 08-01-2019 prot. n. AG1072/2019 cod. di riscontro 1471, in un primo momento non ha evaso l'istanza, dopo aver contattato personalmente l'ufficio avendo spiegato di persona la situazione ed indicato la porzione di planimetria da inserire, in data 22-02-2019 inserisce la scheda planimetrica n. 15351985.

Riferito limitatamente a: -Immobile posto a piano terra e primo ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 4 graffata con la part.lla 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:  ***Rettifica dell'Abbinamento della Planimetria del Primo Piano prospiciente la via Lauria, individuata con part.lla 870 sub 4 graffata con la part.lla 2133.***

Regolarizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura delle Regolarizzazioni Catastali dell'Immobile posto a piano primo facente capo alla Perizia di Stima da redigersi si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la porzione di planimetria del piano primo prospiciente la via Lauria risulta essere stata masterizzata al contrario, in un successivo passaggio, si chiede all'Ufficio di rettificare la planimetria suddetta.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, l'esatta rappresentazione planimetrica, vista l'evidenza dell'errore commesso dall'Ufficio che in ultimo dopo gli infiniti passaggi di rettifica ha caricato una planimetria al contrario, tanto si evince dalle scritte. (allegato n°28 e 29)

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA" effettuata dal C.T.U. in data 28-06-2019 prot. n. AG0052865/2019 cod. di riscontro 1018, ha evaso la richiesta in data 8-7-2019.



Riferito limitatamente a: -Immobile posto a piano terra e primo ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 graffiata con la part.IIa 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Denuncia di Successione in morte di**

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Canicattì della "Dichiarazione di Successione" **(allegato n°8, 9 e 10)**

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla presentazione della Dichiarazione di Successione Integrativa e Modificativa, in morte di , a favore degli eredi legittimi che avevano accettato l'eredità con Atto del 27-2-2012 rep. 3649 ai rogiti del notaio Calogera Gagliano da Licata, con Beneficio d'Inventario.

L'Agenzia delle Entrate di Canicattì a seguito di presentazione della "DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE" effettuata dal C.T.U. in data 26-02-2019 ha rilasciato la Dichiarazione Registrata al n. 33 vol 9990/2019.

**(allegato n°9)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 e part.IIa 2133; -Appartamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.IIe 240 e 264; -Appartamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIa 11, 234, 235 e Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIa 225.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura della Dichiarazione di Successione, in morte di**

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento della "Domanda di Voltura" **(allegato n°30, 31, 32, 33)**

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Voltura della Denuncia di Successione a favore degli eredi del signor , padre degli Esecutati, si fa presente che la presentazione della **Domanda di Voltura al Catasto Edilizio Urbano**, si è resa necessaria per l'inserimento dell'esatta ditta intestataria/proprietaria, per i locali uso **Magazzino e Civile Abitazione** posti a piano terra e primo, ubicati in via Lauria angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno a Naro.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel presentare all'Agenzia del Territorio di Agrigento, di Domanda di Voltura della Dichiarazione di Successione in morte di

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA" effettuata dal C.T.U. in data 27-03-2019 prot. n. AG0027544 cod. di riscontro ALP3P6, rilasciava giusta -Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture- Causale: DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/10/2009 in atti dal 27/03/2019 (protocollo n. AG0027544), Rogante: CAMMARATA Sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione:UU Sede: CANICATTI' Volume: 9990 n. 33 del 26/02/2019 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 3959.1/2019) **(allegato n°32 e 33)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 e part.IIa 2133; -Appartamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



identificati in Catasto al fg. 63 part.lla 240 e 264; -Appezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 11, 235 e -Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 225.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Frazionamento, Fusione, Diversa distribuzione spazi interni e Cambio di Destinazione d'Uso da civile abitazione a magazzino.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Docfa" all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio Catasto.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **uso Magazzino** ubicato a Naro in via Lauria n°30, angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno posto a piano terra, *distinto in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 5 graffato con part.lla 2133 sub 1.*

Di fatto le operazioni di variazione catastale espletate sono consistite nella *regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione e variazione della destinazione d'uso d'abitazione a magazzino che presenta l'immobile suddetto.*

L'Agenzia delle Entrate di Agrigento, Ufficio del Catasto a seguito della presentazione telematica di "Pratica Docfa" trasmessa dal C.T.U. in data 12-07-2019 avente Ident.vo Pratica Sister130526720, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta VARIAZIONE per le Motivazioni: FRF, VDE, VSI, avente cod. di riscontro 0002EA808 del 15-07-2019, prot.llo AG0056612, per le unità immobiliari censite al fg. 64 part.lla 870 sub 5 graffata con la part.lla 2133 sub 1 - cat.C/2, ubicazione via Lauria n. 30 p.T. e fg. 64 part.lla 870 sub 7 graffata con la part.lla 2133 sub 2, cat. A/2, ubicazione via Lauria n. 32 piano Primo.

(allegato n°34, 35)

Riferito limitatamente a: -Magazzino ubicato a Naro, in via Lauria angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno, posto a piano terra identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 5 graffato con la part.lla 2133 sub 1.

## 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:	
trattandosi di edilizia familiare non esistono spese fisse e di gestione.	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

....., nato a ..... il ..... c.f. ....  
nato a ..... c.f. ...., nata a .....  
c.f. .... proprietari per 333/1.000 ciascuno.

Proprietari dal 03/10/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Antonio Li Calzi curatore fallimentare in data 22/02/2019, registrata all'Ufficio Registro di Canicatti in data 26/02/2019 ai nn. 33, vol. 9990, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento-Territorio in data 11/07/2019 ai nn. 10860/9141.

(allegato di cancelleria ed allegato n°8, 9 e 10)

in morte di ..... nato a Naro il ..... c.f. S.....  
**deceduto a Naro il 07-10-2009.**

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 3;-Appartamento, ubicato a Naro, in via



Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 4 e part.lla 2133; Appezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.lle 240 e 264; -Appezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 11, 234, 235 e Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 225.

nato a [redacted], c.f. [redacted];  
nato a [redacted], c.f. [redacted], nata a [redacted], c.f. [redacted], proprietari per 333/1.000 ciascuno.

Proprietari dal 03/10/2009 ad oggi in forza di Accettazione di Eredità con Beneficio d'Inventario a firma di notaio Calogera Gagliano in data 27/02/2012 ai nn. rep. 3650, racc. 2645, registrata all'Ufficio Registro di Licata in data 28/02/2012 ai nn. 468, vol. 468, serie IT; trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 12/03/2012 ai nn. 5161/6054 (allegato di cancelleria ed allegato n°6, 6.1 e n°7)

in morte di [redacted], nato a Naro il [redacted] c.f. [redacted] e deceduto a Naro il [redacted].

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 4 e part.lla 2133; Appezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.lle 240 e 264; -Appezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 11, 235 e -Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 225.

## 6.2 Precedenti proprietari:

[redacted], nato a [redacted], c.f. [redacted], erede universale. Proprietario da data antecedente il ventennio al 03/10/2009 in forza di denuncia di successione a firma di [redacted] in data [redacted], registrata all'Ufficio Registro di Canicatti in data 03/06/1989 ai nn. 366, vol. 150 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 15/06/1993 ai nn. 10118/8871 (allegato di cancelleria ed allegato n°3, 4 e 5)

in morte della signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e deceduta a Naro il [redacted].

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 4 e part.lla 2133.

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietà 1000/1000. Proprietaria da data antecedente il ventennio al 08/12/1988 in forza di atto di vendita a firma di Filippo Giganti, notaio in Naro in data 02/05/1963 ai nn. 10091 di rep. e n. 2750 di racc., registrata a Naro in data 11/05/1963 ai nn. 821, vol. 121, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 24/05/1963 ai nn. 9458/8876 (atto allegato n°2)

Riferito limitatamente a: -Corpo di Case, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2 e part.lla 870 sub 4 graffata alla part.lla 2133.

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietà 1000/1000. Proprietaria da data antecedente il ventennio al 08/12/1988 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Incardona, notaio in Naro in data 13/05/1965 ai nn. 945 di rep. e n. 642 di racc. registrato a Naro in data 01/06/1965 ai nn. 559, vol. 124, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 21/05/1965 ai

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



nn. 10038/9252

Riferito limitatamente a: -Piano terra, in piazza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 3.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 64/05 avente C.E. n°63/2005** per lavori di manutenzione straordinaria del tetto esistente a salvaguardia del fabbricato sito in Naro, in via Lauria denominato "Palazzo Bonanno", immobile vincolato ai sensi della legge 1089/39 con DA n. 6736 del 27/06/1997.

In Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, 3, 6 e part.lla 870/2133 sub 4.

Intestata a: **Scilla Cammarata**, nata a **Naro** il **19/03/1940**, e **Anna Maria Cammarata**, nata a **Naro** il **19/03/1940**.

Concessione Edilizia presentata in data 05/08/2005- n. prot. n. 10144, rilasciata in data 10/08/2008- n. prot. avente C.E. n°63/05.

L'ufficio Tecnico del Comune di Naro in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 29-09-2014 prot. n°11799, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".

(allegato n°11, 12)

Riferito limitatamente a: Immobile denominato "Palazzo Bonanno", ubicato a Naro tra la via Lauria, piazza Cremona e vicolo Bellomo, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, 3, 6 e 4 e part.lla 2133.

**Fabbricato costruito anteriormente 1942**, per lavori di realizzazione di un fabbricato costituito da quattro elevazioni fuori terra, edificato anteriormente al 1942.

Intestata a: **Scilla Cammarata**, nato a **Naro** il **19/03/1940**, e **Anna Maria Cammarata**, nata a **Naro** il **19/03/1940**. Costruito anteriormente al 1942.

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 870 sub 2, 3, 6 e part.lla 870-2133 sub 4, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 1942, come si può evincere dalla originarie planimetrie Catastali che riportano quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **29-03-1940** per il piano terra e primo.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi le Licenze e Concessioni Edilizie ed ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Naro non sono presenti carteggi relativi il suddetto immobile.

Riferito limitatamente a: Immobile denominato "Palazzo Bonanno", ubicato a Naro tra la via Lauria, piazza Cremona e vicolo Bellomo, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, 3, 6 e 4 e part.lla 2133.

#### Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino ubicato in Naro (Agrigento) via Lauria n. 30/32.

Composto da un piano terra che si articola in una sequenza di locali tutti uso magazzino ed autorimessa, troviamo solo un piccolo wc tra i locali. I magazzini hanno accesso interno anche dall'androne del palazzo.

(foto dalla n°1 alla n°6)

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **258,14**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **Scilla Cammarata**, nato a **Naro** il **19/03/1940**, c.f. **000000000000000000**

, proprietà per 333/1000 bene personale; **Anna Maria Cammarata**, nata a **Naro** il **19/03/1940**, c.f. **000000000000000000**

, proprietà per 334/1000 bene personale; **Scilla Cammarata**, nato a **Naro** il **19/03/1940**, c.f. **000000000000000000**

, proprietà per 333/1000 bene personale.

Foglio **64** mappale **870** subalterno **5** graffiato con part. **2133 sub 1**, categoria C/2, classe I, superficie catastale 262,00, composto da vani 180 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 278,89, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. I

Coerenze: il fabbricato a nord confina con vicolo Bellomo, a sud con piazza Cremona e part.lla 870 ed ad est con via Lauria e proprietà di altra ditta, ad ovest confina con altra ditta.

Note: (allegato n°36 e 37).

L'edificio è stato costruito nei primi del 1900.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 30/32, ha un'altezza interna di circa 3,34 ml. in media.

(allegati dal n°14 al n°20, dopo le avvenute regolarizzazioni catastali effettuata dal ctu dal n°21 al n°39)

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. L'immobile è identificato nella zona "A" -Parti del territorio costituenti il Centro Storico come delimitato nelle tavole del PRG/2002 (vedi allegato n°13)

Norme tecniche ed indici: Art. 7

Zona A 7 parti del territorio costituenti il Centro Storico come delimitato nelle tavole del PRG/2002

La zona "A" nel suo complesso costituisce il nucleo antico residenziale di Naro e per essa sono previste destinazioni di uso analoghe a quelle attuali. La zona A costituisce zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Per la predetta zona sono state previste specifiche Prescrizioni Esecuzioni in Centro Storico. Nelle norme prevalgono specifiche prescrizioni.

Nelle more prevalgono le seguenti prescrizioni:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia

#### Strumenti attuativi:

-Singole autorizzazioni per gli interventi di manutenzione di cui sopra.

#### ATTIVITA' COMMERCIALI IN CENTRO STORICO

Nelle tav. 9.3.5 fg. 8 sono evidenziati gli assi commerciali esistenti e di futura previsione, nonché gli edifici su di essi fronti stanti con i quali si realizzerà il Centro Commerciale Nazionale ai sensi dell'art. 13 comma 2 del D.P. Reg. 11/Luglio/2000 pubblicato nella G.U.R.S. n. 35 del 28-07-02

*Il bene è denominato "palazzo Bonanno" ed è stato dichiarato bene immobile di notevole interesse storico-architettonico, vincolato ai sensi della legge 1089/39 con D.A. n. 6736 del 27/06/1997.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	258,14	1,00	258,14
	Sup. reale netta	211,05	1,00	211,05
	Volume reale	939,63	1,00	939,63
	Sup. reale lorda	258,14		258,14
	Sup. reale netta	211,05		211,05
	Volume reale	939,63		939,63

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni: tipologia: trincea, materiale: muratura, condizioni: buone.
- Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
- Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: buone.
- Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
- Pareti esterne: materiale: muratura di pietrame e conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna: materiale: cementine, marmo e cotto, condizioni: buone.
- Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

**Scale:** posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.  
**Portone di ingresso:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**  
**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
**Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, 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 del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

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

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

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Real Immobiliare, via Traina n°3, Naro

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

- Piraino M. via Piave n°13, Naro,

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

**Mediatori Locali.**

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Magazzino

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°6)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona A 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:** € 130.000,00

- **Valore accessori:** € 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



- Valore complessivo intero: € 130.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 130.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°40)

Per quanto riguarda il fabbricato uso magazzino, 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 € 500,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	258,14	€ 500,00	€ 129.070,01
- Valore corpo:			€ 129.070,01
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 129.070,01
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 129.070,01

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	258,14	€ 129.535,00	€ 129.535,00

#### 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:

€ 19.430,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: -si fa presente che non può essere compiuta la separazione del bene, si ritiene opportuno procedere per la vendita dell'intero lotto

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 110.104,75

Relazione lotto 002 creata in data 24/07/2019  
Codice documento: E002-13-000017-002

Il perito  
Arch. Anna Maria Rita Cammarata



**Beni in Naro (Agrigento) via Lauria n. 30/32  
Lotto 003**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato in Naro (Agrigento) via Lauria n. 30/32.

Composto da un primo piano nobile che si articola in una sequenza di stanze quali: un ingresso, un soggiorno con annessa sala da pranzo, una cucina con ripostiglio, un wc., una camera da letto, due studioli con wc ed una porzione di terrazza con ripostiglio esterno, una camera da letto matrimoniale, un salotto, una camera da pranzo ed in ultimo una camera da letto, l'intero appartamento è articolato con stanze in sequenza.

(foto dalla n°1 alla n°8).

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **336,92**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **Scilla Emma**, nata a **Scilla**, c.f. **000000000000000000**, proprietà per 333/1000 bene personale; **Scilla Giuseppina**, nata a **Scilla**, c.f. **000000000000000000**, proprietà per 334/1000 bene personale; **Scilla**, nato a **Scilla**, c.f. **000000000000000000**, proprietà per 333/1000 bene personale.

Foglio **64** mappale **870** subalterno **7** graffiato con part. **2133 sub 2**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale Totale: 341 mq.; Totale escluse aree scoperte: 335 mq., composto da vani 13,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €1.115,55, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: il fabbricato a nord confina con vicolo Bellomo, a sud con piazza Cremona e part.lla 870 ed ad est con via Lauria e proprietà di altra ditta, ad ovest confina con altra ditta.

Note: (allegato n°38 e 39).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

(satellitare e foto A, B)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "A", secondo le previsioni del Vigente strumento Urbanistico dell'abitato del Comune di Naro. La via Lauria ove prospetta il fabbricato è posta, a pochi metri dalla piazza centrale del paese. Essa presenta le caratteristiche delle vie del centro storico di Naro, stretta ed in pendio, nelle immediate vicinanze troviamo piazza Cremona, uno slargo ampio e soleggiato, ove l'intero palazzo fa angolo. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in muratura di buona fattura e di tipo residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Il bene in perizia, interessato dalla presente procedura esecutiva, è un appartamento posto al primo piano che si affaccia sulla via Lauria e su piazza Cremona. L'edificio intercluso da due lati è denominato "palazzo Bonanno" per il nome degli originari proprietari ed è stato dichiarato bene immobile di notevole interesse storico-architettonico, vincolato ai sensi della legge 1089/39 con D.A. n. 6736 del 27/06/1997. Il Palazzo storico è composto da tre elevazioni fuori terra e prospetta su piazza Cremona, su via Lauria e slargo di vicolo Bellomo, nonché su vicolo Bonanno. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona del territorio comunale fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (ottimo), biblioteca (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del territorio di Naro, le attrazioni storiche presenti sono: il barocco della città di Naro.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (4 Km).

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento posto a piano primo, alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava libero, ma completamente arredato.

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:

Il Palazzo è stato dichiarato bene immobile di notevole interesse storico-architettonico, vincolato ai sensi della legge 1089/39 con D.A. n. 6736 del 27/06/1997, a firma di Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento in data 27/06/1997, trascritto a Palermo in data 27/06/1997 ai nn. 6736 D.A.

Riferito limitatamente a: -Immobile denominato "Palazzo Bonanno", ubicato a Naro, tra la via Lauria, piazza Cremona e vicolo Bellomo, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, 3, 6, part.lla 870 sub 4 e part.lla 2133; (oggi part.lla 870 sub 6 e part.lla 870 sub 5 e 7 graffiati con la part.lla 2133 sub 1 e 2)

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., CON SEDE A PALERMO, contro [nome], nato a [città] il [data], c.f. [c.f.] e quale debitore non datore di ipoteca la società [nome], con sede in Naro, a firma di notaio Tredici Maria Concetta in data 20/03/2000 ai nn. 6089; iscritto ad Agrigento in data 21/03/2000 ai nn. 4641/433  
importo ipoteca: £. 1.600.000.000  
importo capitale: £. 800.000.000

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria n°32, posto al II° piano e sottotetto, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 6; -Fabbricato, ubicato a Naro, tra la via Lauria e piazza Cremona, posto a piano terra e I° identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, sub 3, sub 4 e part.lla 2133.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unicredit S.P.A., con sede in via Alessandro Specchi n. 16, Roma avente c.f. e P.Iva 00348170101, contro [nome], nato a [città] il [data], c.f. [c.f.] e [nome], nato a [città] il [data], c.f. [c.f.] e [nome], nato a [città] il [data], c.f. [c.f.] a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 16/01/2013 ai nn. 3 di rep.; trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 30/01/2013 ai nn. 1913 reg. gen. e nn. 1611 reg. part.

(vedi certificazione notarile allegato di cancelleria e ispezione ipotecaria allegato n°7).

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria n°32, posto al II° piano e sottotetto, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 6; -Fabbricato, ubicato a Naro, tra la via Lauria e piazza Cremona, posto a piano terra e I° identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2, sub 3, sub 4 e part.lla 2133; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.lle 240 e 264; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lle 11, 101 e 191 e 192; -Fabbricato, ubicato in



c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 82 part.IIa 225 sub 1.

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: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.*

Riferito limitatamente a: -Magazzino e Appartamento per civile abitazione, ubicati a Naro in via Lauria, identificati in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 5 e 7, graffato alla part.IIa 2133 sub 1 e 2

##### 4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Rasterizzazione Parziale della Planimetria del Primo Piano individuata con part.IIa 870 sub 4 graffata con la part.IIa 2133.*

Regolarizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del primo piano prospiciente la via Lauria risultava mancante, non rasterizzata.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, l'inserimento cartaceo della planimetria corrispondente alla part.IIa 870 sub 4 graffata alla part.IIa 2133.

(allegato n°21)

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali non ha mai evaso la richiesta effettuata dal C.T.U. in data 08-08-2014 prot. n. AG0161363/2014 cod. di riscontro 1910.

Riferito limitatamente a: -Immobile posto a piano terra e primo ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 graffato con la part.IIa 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Rasterizzazione della Planimetria del Primo Piano prospiciente la via Lauria, individuata con part.IIa 870 sub 4 graffata con la part.IIa 2133.*

Regolarizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del primo piano prospiciente la via Lauria risulta mancante, o non rasterizzata.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, l'inserimento cartaceo della planimetria corrispondente alla part.IIa 870 sub 4 graffata alla part.IIa 2133, in considerazione che la visura per immobile della suddetta particella indica una consistenza di 15,5 vani, mentre nella planimetria agli atti dell'Ufficio i vani non corrispondono a quelli indicati in visura. Visionando la planimetria della part.IIa 870 sub 6 della civile abitazione posta a secondo e terzo piano si evince la presenza della planimetria, che invece risulta mancante al primo piano

(allegato n°22 e 23)

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA" effettuata dal C.T.U. in data 06-10-2014 prot. n. AG0177803/2014 cod. di riscontro 1623, ha

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata





evaso la richiesta in data 10-12-2014 inserendo la porzione di planimetria mancante.

Riferito limitatamente a: -Immobile posto a piano terra e primo ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 graffato con la part.IIa 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura della Denuncia di Successione a favore di**

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento della "Domanda di Voltura" **(allegato n°24)**

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Voltura della Denuncia di Successione in favore di si fa presente che la presentazione della **Domanda di Voltura al Catasto Edilizio Urbano**, si è resa necessaria per l'inserimento della ditta intestataria/proprietaria, per i locali uso **Civile Abitazione e Magazzini** posti a piano terra e primo, ubicati in via Lauria, angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno a Naro.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel presentare all'Agenzia del Territorio di Agrigento, la **Domanda di Voltura** della Denuncia di Successione in morte di Messina Giuseppina.

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA" effettuata dal C.T.U. in data 20-02-2015 prot. n. AG0020354 cod. di riscontro 8866, rilasciava giusta -Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture- Causale: DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di del 08/12/1988 n. 3341.1/2015 in atti dal 05/03/2015 (protocollo n. AG0020354), Registrazione:UR Sede: CANICATTI' Volume: 150 n. 366 del 03/06/1989 SUCCESSIONE+ **(allegato n°24.a)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino ed Appartamento per civile abitazione, ubicati a Naro, in via Lauria angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno, identificati in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2, 3, 4 e part.IIa 2133

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Rasterizzazione di porzione di Planimetria del Piano Terra, individuato con part.IIa 870 sub 4 graffata con la part.IIa 2133. Richiesta di Consultare la BUSTA**

Regolarizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura delle Regolarizzazioni Catastali dell'Immobile posto a piano terra facente capo alla Perizia di Stima da redigersi si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del piano terra risulta mancante, di porzione di essa, si chiede all'Ufficio di poter visionare la Busta. Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, la Busta che custodisce le vecchie planimetrie catastali. Nella busta, oltre a trovarsi la planimetria catastale, ci sono i modelli 1N che contengono la descrizione dell'immobile, e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali, al momento del censimento dell'edificio nel 1940. **(allegato n°25)**

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RASTERIZZAZIONE PLANIMETRIA e VISIONE BUSTA CATASTALE DELL'UNITA' IMMONILIARE" effettuata dal C.T.U. in data 06-12-2018 prot. n. AG0109335/2018 cod. di riscontro 1827, ha fatto visionare la Busta al CTU il 4-1-2019 dove si è riscontrata la presenza del mod 58 porzione di planimetria mancante.



Riferito limitatamente a: -Immobile posto a piano terra e primo, ubicato a Naro in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 graffiata con la part.IIa 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancata Rasterizzazione di porzione di Planimetria del Piano Terra, individuato con part.IIa 870 sub 4 graffiata con la part.IIa 2133, individuata in BUSTA con il mod. 58***

Regularizzabili mediante Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura delle Regularizzazioni Catastali dell'Immobile posto a piano terra facente capo alla Perizia di Stima da redigersi si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la planimetria del piano terra risulta mancante, di porzione di essa. Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, la meccanizzazione della scheda presente in atti all'interno della Busta mod. 58 del comune di Naro fg. 64 p. 870 e precisamente la planimetria con il numero di scheda 15351985. **(allegato n°26, 27 e 28)**

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RASTERIZZAZIONE PLANIMETRIA mod. 58" effettuata dal C.T.U. in data 08-01-2019 prot. n. AG1072/2019 cod. di riscontro 1471, in un primo momento non ha evaso l'istanza, dopo aver contattato personalmente l'ufficio avendo spiegato di persona la situazione ed indicato la porzione di planimetria da inserire, in data 22-02-2019 inserisce la scheda planimetrica n. 15351985.

Riferito limitatamente a: Immobile posto a piano terra e primo, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 graffiata con la part.IIa 2133.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:  ***Rettifica dell'Abbinamento della Planimetria del Primo Piano prospiciente la via Lauria, individuata con part.IIa 870 sub 4 graffiata con la part.IIa 2133.***

Regularizzabili mediante: Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio- Servizi Catastali Per la stesura delle Regularizzazioni Catastali dell'Immobile posto a piano primo facente capo alla Perizia di Stima da redigersi si è reso necessario l'ottenimento dell'esatta planimetria catastale, visto che la porzione di planimetria del piano primo prospiciente la via Lauria risulta essere stata rasterizzata al contrario, in un successivo passaggio, si chiede all'Ufficio di rettificare la planimetria suddetta. Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, l'esatta rappresentazione planimetrica, vista l'evidenza dell'errore commesso dall'Ufficio che in ultimo dopo gli infiniti passaggi di rettifica ha caricato una planimetria al contrario, tanto si evince dalle scritte. **(allegato n°28 e 29)**

L'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio -Servizi Catastali a seguito di presentazione di "RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA" effettuata dal C.T.U. in data 28-06-2019 prot. n. AG0052865/2019 cod. di riscontro 1018, ha evaso la richiesta in data 8-7-2019.

Riferito limitatamente a: -Civile abitazione posta a piano terra e primo, ubicata a Naro, in via Lauria, identificata in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 graffiata con la part.IIa 2133.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Denuncia di Successione in morte di**

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Canicatti della "Dichiarazione di Successione" **(allegato n°8, 9 e 10)**

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla presentazione della Dichiarazione di Successione Integrativa e Modificativa, in morte di **Scilla Calogera Giovanni**, a favore degli eredi legittimi che avevano accettato l'eredità con Atto del 27-2-2012 rep. 3649 ai rogiti del notaio Calogera Gagliano da Licata, con Beneficio d'Inventario.

L'Agenzia delle Entrate di Canicatti a seguito di presentazione della "DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE" effettuata dal C.T.U. in data 26-02-2019 ha rilasciato la Dichiarazione Registrata al n. 33 vol 9990/2019.

**(allegato n°9)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 e part.IIa 2133; -Appesamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.IIe 240 e 264; -Appesamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIa 11, 234, 235 e Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIa 225.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura della Dichiarazione di Successione, in morte di**

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento della "Domanda di Voltura" **(allegato n°30, 31, 32, 33)**

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Voltura della Denuncia di Successione a favore degli eredi del signor **...**, padre degli Esecutati si fa presente che la presentazione della

**Domanda di Voltura al Catasto Edilizio Urbano**, si è resa necessaria per l'inserimento dell'esatta ditta intestataria/proprietaria, per i locali uso **Magazzino e Civile Abitazione** posti a piano terra e primo, ubicati in via Lauria angolo piazza Cremona e vicolo Bonanno a Naro.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel presentare all'Agenzia del Territorio di Agrigento, la **Domanda di Voltura della Dichiarazione di Successione in morte di**

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA" effettuata dal C.T.U. in data 27-03-2019 prot. n. AG0027544 cod. di riscontro ALP3P6, rilasciava giusta -Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture- Causale: DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/10/2009 in atti dal 27/03/2019 (protocollo n. AG0027544), Rogante: CAMMARATA Sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione:UU Sede: CANICATTI Volume: 9990 n. 33 del 26/02/2019 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 3959.1/2019)

**(allegato n°32 e 33)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 4 e part.IIa 2133; -Appesamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.IIe 240 e 264; -Appesamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIa 11, 235 e -Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIa 225.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Frazionamento, Fusione, Diversa distribuzione spazi interni e Cambio di Destinazione d'Uso da civile abitazione a magazzino.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Docfa" all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio Catasto Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Appartamento** per civile abitazione ubicato a Naro in via Lauria n°32, posto a piano primo, *distinto in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 7 graffato con part.lla 2133 sub 2.* Di fatto le operazioni di variazione catastale espletate sono consistite nella regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione e variazione della destinazione d'uso d'abitazione a magazzino che presenta l'immobile suddetto.

L'Agenzia delle Entrate di Agrigento, Ufficio del Catasto a seguito della presentazione telematica di "Pratica Docfa" trasmessa dal C.T.U. in data 12-07-2019 avente Ident.vo Pratica Sister130526720, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta VARIAZIONE per le Motivazioni: FRF, VDE, VSI, avente cod. di riscontro 0002EA808 del 15-07-2019, prot.llo AG0056612, per le unità immobiliari censite al fg. 64 part.lle 870 sub 5 graffata con la part.lla 2133 sub 1 - cat.C/2, ubicazione via Lauria n. 30 p.T. e fg. 64 part.lla 870 sub 7 graffata con la part.lla 2133 sub 2, cat. A/2, ubicazione via Lauria n. 32 piano Primo.

(allegato n°34 e 35)

Riferito limitatamente a: Civile abitazione, posta a primo piano, ubicata a Naro, in via Lauria, identificata in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 7 graffato con la part.lla 2133 sub 2.

#### 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:	
trattandosi di edilizia familiare non esistono spese fisse e di gestione.	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Scilla Romano, nato a Scilla (Catania) il 10/01/1939, e Scilla Romualdo, nato a Scilla (Catania) il 10/01/1939, c.f. 000000000000000000, proprietari per 333/1.000 ciascuno. Proprietari dal 03/10/2009 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Antonio Li Calzi curatore fallimentare in data 22/02/2019; registrata all'Ufficio Registro di Canicatti in data 26/02/2019 ai nn. 33, vol. 9990; trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento-Territorio in data 11/07/2019 ai nn. 10860/9141.

(allegato di cancelleria ed allegato n°8. 9 e 10)

in morte di Scilla Romano, nato a Scilla (Catania) il 10/01/1939, c.f. 000000000000000000 e deceduto a Naro il 10/01/2019.

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.lla 870 sub 4 e part.lla 2133; -Appezamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.lle 240 e 264; -Appezamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 11, 234, 235 e Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.lla 225.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*Filippo Giganti*, nato a Naro il 03/04/1927, c.f. *500000001100000000*, e *Anna Maria Rita Cammarata*, nata a Naro il 01/01/1933, c.f. *500000001100000000*, proprietari per 333/1.000 ciascuno.

Proprietari dal 03/10/2009 ad oggi in forza di Accettazione di Eredità con Beneficio d'Inventario a firma di notaio Calogera Gagliano in data 27/02/2012 ai nn. rep. 3650, racc. 2645, registrata all'Ufficio Registro di Licata in data 28/02/2012 ai nn. 468, vol. 468, serie IT; trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 12/03/2012 ai nn. 5161/6054

(allegato di cancelleria ed allegato n°6, 6.1 e 7)

in morte di *Filippo Giganti*, nato a Naro il 03/04/1927 c.f. *500000001100000000* e deceduto a Naro il 03/10/2009.

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 4 e part.IIIa 2133; Appezamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.IIIe 240 e 264; -Appezamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIIa 11, 235 e -Fabbricato accertato, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIIa 225.

## 6.2 Precedenti proprietari:

*Filippo Giganti*, nato a Naro il 03/04/1927, c.f. *500000001100000000*; erede universale. Proprietario da data antecedente il ventennio al 03/10/2009 in forza di denuncia di successione a firma di *Anna Maria Rita Cammarata* in data 03/06/1989; registrata all'Ufficio Registro di Canicatti in data 03/06/1989 ai nn. 366, vol. 150; trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 15/06/1993 ai nn. 10118/8871

(allegato di cancelleria ed allegato n°3, 4 e 5)

in morte della signora *Anna Maria Rita Cammarata*, nata a Naro il 01/01/1933 c.f. *500000001100000000* e deceduta a Naro il 03/10/2009.

Riferito limitatamente a: -Magazzino, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 2; -Magazzino, ubicato a Naro, in p.zza Cremona, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 3; -Appartamento, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 4 e part.IIIa 2133.

*Anna Maria Rita Cammarata*, nata a Naro il 01/01/1933 c.f. *500000001100000000*, proprietà 1000/1000. Proprietaria da data antecedente il ventennio al 08/12/1988 in forza di atto di vendita a firma di Filippo Giganti, notaio in Naro in data 02/05/1963 ai nn. 10091 di rep. e n. 2750 di racc., registrato a Naro in data 11/05/1963 ai nn. 821, vol. 121, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 24/05/1963 ai nn. 9458/8876

(atto allegato n°2)

Riferito limitatamente a: -Corpo di Case, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 2 e part.IIIa 870 sub 4 graffata alla part.IIIa 2133.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 64/05 avente C.E. n°63/2005 per lavori di manutenzione straordinaria del tetto esistente a salvaguardia del fabbricato sito in Naro, in via Lauria denominato "Palazzo Bonanno", immobile vincolato ai sensi della legge 1089/39 con DA n. 6736 del 27/06/1997.

In Catasto al fg. 64 part.IIIa 870 sub 2, 3, 6 e part.IIIa 870/2133 sub 4.

Intestata a *Filippo Giganti*, nato a Naro il 03/04/1927 e *Anna Maria Rita Cammarata*, nata a Naro il 01/01/1933.

Concessione Edilizia presentata in data 05/08/2005- n. prot. n. 10144, rilasciata in data 10/08/2008- n. prot. avente C.E. n°63/05.

L'ufficio Tecnico del Comune di Naro in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 29-09-2014 prot. n°11799, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".

(allegato n°11, 12)

Riferito limitatamente a: Immobile denominato "Palazzo Bonanno", ubicato a Naro tra la via

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Lauria, piazza Cremona e vicolo Bellomo, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2, 3, 6 e 4 e part.IIa 2133.

**Fabbricato costruito anteriormente 1942**, per lavori di realizzazione di un fabbricato costituito da quattro elevazioni fuori terra, edificato anteriormente al 1942.

Intestata a ..... nato a ..... il ..... nato a ..... il .....

Costruito anteriormente al 1942.

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 870 sub 2, 3, 6 e part.IIa 870-2133 sub 4, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 1942, come si può evincere dalla originarie planimetrie Catastali che riportano quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **29-03-1940** per il piano terra e primo.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi alle Licenze e Concessioni Edilizie ed ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Naro non sono presenti carteggi relativi il suddetto immobile.

Riferito limitatamente a: Immobile denominato "Palazzo Bonanno", ubicato a Naro tra la via Lauria, piazza Cremona e vicolo Bellomo, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2, 3, 6 e 4 e part.IIa 2133.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) via Lauria n. 30/32.

Composto da un primo piano nobile che si articola in una sequenza di stanze quali: un ingresso, un soggiorno con annessa sala da pranzo, una cucina con ripostiglio, un wc., una camera da letto, due studioli con wc ed una porzione di terrazza con ripostiglio esterno, una camera da letto matrimoniale, un salotto, una camera da pranzo ed in ultimo una camera da letto, l'intero appartamento è articolato con stanze in sequenza. **(foto dalla n°1 alla n°8)**

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **336,92**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ..... nato a ..... c.f. ....

....., proprietà per 333/1000 bene personale; ..... nata a .....

....., c.f. ...., proprietà per 334/1000 bene personale; -c.f. ....

nato a ..... il ..... c.f. ...., proprietà per 333/1000 bene personale.

Foglio **64** mappale **870** subalterno **7** graffiato con part. **2133 sub 2**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale Totale: 341 mq.; Totale escluse aree scoperte: 335 mq., composto da vani 13,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €.1.115,55, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: il fabbricato a nord confina con vicolo Bellomo, a sud con piazza Cremona e part.IIa 870 ed ad est con via Lauria e proprietà di altra ditta, ad ovest confina con altra ditta.

Note: **(allegato n°38 e 39)**.

L'edificio è stato costruito nei primi del 1900.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 32, ha un'altezza interna media di circa 3,90 ml.

**(allegati dal n°14 al n°20, dopo le avvenute regolarizzazioni catastali effettuata dal ctu dal n°21 al n°39)**

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78.

L'immobile è identificato nella zona "A" -Parti del territorio costituenti il Centro Storico come delimitato nelle tavole del PRG/2002 **(vedi allegato n°13)**

Norme tecniche ed indici: Art. 7

*Zona A - parti del territorio costituenti il Centro Storico come delimitato nelle tavole del PRG/2002*

La zona "A" nel suo complesso costituisce il nucleo antico residenziale di Naro e per essa sono

previste destinazioni di uso analoghe a quelle attuali.

La zona A costituisce zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Per la predetta zona sono state previste specifiche Prescrizioni Esecuzioni in Centro Storico.

Nelle norme prevalgono specifiche prescrizioni.

Nelle more prevalgono le seguenti prescrizioni:

-Manutenzione ordinaria

-Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia

Strumenti attuativi:

-Singole autorizzazioni per gli interventi di manutenzione di cui sopra.

**ATTIVITA' COMMERCIALI IN CENTRO STORICO**

Nelle tav. 9.3.5 fg. 8 sono evidenziati gli assi commerciali esistenti e di futura previsione, nonché gli edifici su di essi fronti stanti con i quali si realizzerà il Centro Commerciale Nazionale ai sensi dell'art. 13/ comma 2 del D.P. Reg. 11/Luglio/2000 pubblicato nella G.U.R.S. n. 35 del 28-07-2000.

*Il bene è denominato "palazzo Bonanno" ed è stato dichiarato bene immobile di notevole interesse storico-architettonico, vincolato ai sensi della legge 1089/39 con D.A. n. 6736 del 27/06/1997.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	336,92	1,00	336,92
	Sup. reale netta	259,17	1,00	259,17
	Volume reale	1.415,06	1,00	1.415,06
	Sup. reale lorda	336,92		336,92
	Sup. reale netta	259,17		259,17
	Volume reale	1.415,06		1.415,06

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: trincea, materiale: muratura, condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: buone.

*Copertura:*

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

*Scale:*

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

*Balconi:*

materiale: mensole in ferro con lastra di marmo, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

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

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di pietrame e conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: cementine, marmo e ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

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

*Rivestimento:*

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

*Scale:*

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

*Plafoni:*

materiale: decorati, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.



**Impianti:**

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

(Allegato n°42)

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 "D"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 86,40 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**.

Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **24 luglio 2019**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 617485**.

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Condizionamento:*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, 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 del fabbricato in perizia si è proceduto

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



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 del fabbricato dalla n°1 alla n°8)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona A 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:	€ 250.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 250.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 250.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°41)

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 € 750,00 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	336,92	€ 750,00	€ 252.690,01
- Valore corpo:			€ 252.690,01
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 252.690,01
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 252.690,01

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	336,92	€ 251.345,01	€ 251.345,01

**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:

€ 37.701,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: -si fa presente che non può essere compiuta la separazione del bene, si ritiene opportuno procedere per la vendita dell'intero lotto

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 213.643,25

Relazione lotto 003 creata in data 24/07/2019  
Codice documento: E002-13-000017-003

il perito

Arch. Anna maria Rita Cammarata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

26 di 26

