

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE



Esecuzione Forzata

Unicredit Credit Management Bank S.P.A.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. 000017/13

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

LOTTO 001

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo de lla provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo de l 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



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Naro (Agrigento) via Lauria n. 32
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Composto da un secondo piano nobile che si articola in una sequenza di stanze quali: una camera da letto per i figli, un soggiorno, una sala da pranzo, uno studiolo, una camera da letto matrimoniale ed in ultimo una cucina con annessa zona pranzo, un articolato corridoio disimpegno conduce ad un wc, ad una lavanderia, a due piccoli ripostigli alloggiati all'interno dei grossi muri portanti, all'ingresso, ad un vano uso ripostiglio stileria ed in fine ad una piccolissima scala a chiocciola tutta in massello di legno che conduce ai due sottotetti ed alla terrazza panoramica con vista del paese.

(foto dalla n°1 alla n°10)

posto al piano secondo e terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **385,35**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a S. Maria Romana, nato a Naro il 01/01/1907, c.f. 000000000000000000, proprietà per 334/1000 bene personale; S. Maria Romana, nato a Naro il 01/01/1907, c.f. 000000000000000000, proprietà per 333/1000 bene personale; S. Maria Romana, nata a Naro il 01/01/1907, c.f. 000000000000000000, proprietà per 333/1000 bene personale.

Foglio **64** mappale **870** subalterno **6**, categoria A/2, classe 1, composto da vani 12,5 vani, posto al piano secondo, terzo e quarto,

- rendita: € 632,66, - 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: **Dati derivanti da:** TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/09/2007 Voltura n. 1627.1/2015 in atti dal 03/02/2015 (protocollo n. AG0008392), Repertorio n. 2133

Rogante: CALOGERA GAGLIANO Sede: LICATA Registrazione:UU Sede: CANICATTI Volume: 9990 n. 859 del 21/12/2010 SUCCESSIONE+ CONSIGNORE

(allegato n°22).

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 che si sviluppa su due piani con terrazza panoramica. L'edificio intercluso da due lati è denominato "palazzo Bonanno" per il nome degli originari proprietari ed è stato di chiarato 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. 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.

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

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

Caratteristiche zone e limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Naro, 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).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene. L'appartamento posto a piano secondo e terzo piano, alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava utilizzato dall'esecutato quale abitazione principale per tutta la sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *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 della 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.

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 il c.f. e **Domenico Ingala**, nata a il c.f. e quale debitore non datore di ipoteca la società ai con sede in via c.f. a firma di notaio Tredici Maria Concetta in data 20/03/2000 ai nn. 6089 iscritto a 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°32/34, 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 **Luigi Romano**, nato a il c.f. **Luigi Romano**, nato a il c.f. **Luigi Romano**, nato a il c.f. 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°4).

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria n°32/34, posto al II° piano e sottotetto, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6; -Fabbricato, ubicato a Naro, tra la via Lauria e piazza Cremona, posto a piano terra e I° identifi cato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 2, sub 3, sub 4 e part.IIa 2133; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 63 part.IIe 240 e 264; - Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificati in Catasto al fg. 82 part.IIe 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: **Diversa distribuzione degli spazi interni** regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47). Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni. **(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°26 e copia Planimetria catastale allegato n°15).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrat a una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa suddivisione al suo interno.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura del titolo di proprietà a favore degli esecutati** regolarizzabili mediante Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento della "Domanda di Voltura"

(allegato n°16 e 17)

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Voltura del titolo di proprietà a favore degli eredi della signora

*si fa presente che la presentazione della **Domanda di Voltura nel Catasto Edilizio Urbano**, si è resa necessaria per l'inserimento della ditta intestataria/proprietaria mancata, per i locali uso **Civile Abitazione** posti a secondo e terzo piano, ubicati in via Lauria 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**. L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA" effettuata dal C.T.U. in data 26-01-2015 prot. n. AG0008392 cod. di discontro 5138, rilasciava giusta -Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture- Causale: TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/09/2007 Voltura n. 1627.1/2015 in atti dal 03/02/2015 (protocollo n. AG0008392), Repertorio n. 2133 Rogante: CALOGERA GAGLIANO Sede: LICATA Registrazione:UU Sede: CANICATTI Volume: 9990 n. 859 del 21/12/2010 SUCCESSIONE+ **(allegato n°17)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione spazi interni** irregolarizzabili mediante Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento di "Pratica "Docfa" Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Appartamento** per civile abitazione ubicato a Naro in via Lauria n°32, posto a piano secondo e terzo, *distinto in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletate sono consistite nella *regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni* che presenta l'appartamento suddetto.

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito della presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 16-10-2014, prot. n. AG0181764 cod. di riscontro: 000A42726, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI per l'unità immobiliare censita al fg. 64 part.IIa 870 sub 6 -cat. A02, cl. 1

(allegato n°18, 19 e 20)

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6

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:	
pur trattandosi di edilizia plurifamiliare 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 Naro il c.f.; nata a c.f., proprietari per 333/1.000 ciascuno.

Proprietari dal 25/11/2008 ad oggi in forza di dichiarazione di successione testamentari a a firma di in data ai nn. 4, vol. 171, registrato all'Ufficio Registro di Canicattì in data 16/09/2008 ai nn. 4 den., avente vol.171/8, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 25/11/2008 ai nn. 31932/22257

(allegato n°05, 06, 07, 08 e09)

Successione Testamentaria in morte di nata a c.f. e deceduta a Milano il Il coniuge nato a Naro il 1900, con verbale redatto dal Cancelliere del Tribunale di Agrigento, Sezione Dist. di Canicattì del 10-09-2008, cron. 109/08 ha rinunciato all'eredità.

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 63 part.IIe 240 e 264 per la quota di 1/2; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 82 part.IIe 11 e 191, per la quota di 1/2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

... nato a Naro il 03/05/1937, c.f. BOLLETTI ...
... nato a Naro il 03/05/1937, c.f. BOLLETTI ...
... nata a Naro il 03/05/1937, c.f. BOLLETTI ...
... nato ad Agrigento il 02/09/1933, c.f. ...
... nata Agrigento il 03/05/1937, c.f. ...
Proprietari dal 19/09/2007 ad oggi in forza di dichiarazione di
successione testamentaria a firma di ... in data ... ai nn. 859, vol.
9990, registrato all'Ufficio Registro di Canicatti in data 21/12/2010 ai nn. 859 den.,
avente vol.9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in
data 13/05/2011 ai nn. 10632/8219 **(allegato n°08 e 10)**
Successione Testamentaria in morte di ... nata a Naro il 13/05/1932 c.f.
... e deceduta a ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via
Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6; -Apezzamento di terreno,
ubicato in c.da Canale Luchicello in territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 63
part.IIe 240 e 264 per la quota di 1/2; -Apezzamento di terreno, ubicato in c.da Canale
Luchicello in territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 82 part.IIe 11 e 191, per la
quota di 1/2.

6.2 Precedenti proprietari:

... nata a Naro il 13/05/1932 c.f. ... proprietaria
per la quota di 1000/1000. Proprietaria da data antecedente il ventennio al 19/09/2007 in
forza di atto di vendita a firma di Filippo Giganti, notaio in Naro in data 18/10/1963 ai nn.
11549 di rep. e n. 3167 di racc. registrato a Naro in data 07/11/1963 ai nn. 434, vol. 122
trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 12/12/1963 ai
nn. 23072/21788 **(atto allegato n°11)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione, ubicato a Naro, in via
Lauria, identificato in Catasto al fg. 64 part.IIa 870 sub 6;

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.IIa 870 sub 2, 3, 6 e part.IIa 870/2133 sub 4, intestata a ...
... nato a Naro il 13/05/1932 e ... nata a Naro il 13/05/1932.
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°23, 24 e 25)

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.

Fabbricato costruito anteriormente 1942, per lavori di realizzazione di un fabbricato
costituito da quattro elevazioni fuori terra, edificato anteriormente al 1942. Intestato a ...
... nato a Naro il 03/05/1937, ... Giuseppe, nato a Naro il 21/01/1911. Costruito
anteriamente al 1942 **(vedi atto di vendita allegato n°11)**.

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
planimetria Catastale che riporta quale data di presentazione della regolarizzazione presso il
Catasto di Agrigento il **28/29-03-1940** per il piano terra e primo, il **28-04-1940** per i piani
secondo e terzo.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



alle Licenze e Concessioni Edilizie ed ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Naro non sono presenti carteggi relativamente al 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 f. 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 ubicato a Naro (Agrigento), in via Lauria n. 32.

Composto da un secondo piano nobile che si articola in una sequenza di stanze quali: una camera da letto per i figli, un soggiorno, una sala da pranzo, uno studiolo, una camera da letto matrimoniale ed in ultimo una cucina con annessa zona pranzo, un articolato corridoio disimpegno conduce ad un wc, ad una lavanderia, a due piccoli ripostigli alloggiati all'interno dei grossi muri portanti, all'ingresso, ad un vano uso ripostiglio stileria ed in fine ad una piccolissima scala a chiocciola tutta in massello di legno che conduce ai due sottotetti ed alla terrazza panoramica con vista del paese. **(foto dalla n°1 alla n°10)**

posto al piano secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **385,35**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **Scilla Ermanno**, nato a Naro il 05/04/1937, c.f. **SCILLAE05041937001**, proprietà per 334/1000 bene personale; **Scilla Romano**, nato a Naro il 07/10/1939, c.f. **SCILLAR07101939001**, proprietà per 333/1000 bene personale; **Scilla Mariapia**, nata a Naro il 01/01/1961, c.f. **SCILLAM01011961001**, proprietà per 333/1000 bene personale.

Foglio **64** mappale **870** subalterno **6**, categoria A/2, classe 1, composto da vani 12,5 vani, posto al piano secondo, terzo e quarto, - rendita: € 632,66 - 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: **Dati derivanti da:** TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/09/2007 Voltura n. 1627.1/2015 in atti dal 03/02/2015 (protocollo n. AG0008392), Repertorio n. 2133 Rogante: CALOGERA GAGLIANO Sede: LICATA Registrazione:UU Sede: CANICATTI' Volume: 9990 n. 859 del 21/12/2010 SUCCESSIONE+. **(allegato n°22).**

L'edificio è stato costruito nei primi del 1900, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 32, ha un'altezza interna di circa 3,85 ml. in media.

(allegati dal n°12 al n°15, dopo l'avvenuta regolarizzazione catastale effettuata dal ctu dal n°16 al n°22)

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°25)**

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	385,35	1,00	385,35
	Sup. reale netta	302,88	1,00	302,88
	Volume reale	1.447,45	1,00	1.447,45
	Sup. reale lorda	385,35		385,35
	Sup. reale netta	302,88		302,88
	Volume reale	1.447,45		1.447,45

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 e 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: ottime.

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°27)**
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 "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG = 205,92 kWh/m² *anno**
- Citofonico:** tipologia: audio, 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 e effettuate.

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

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°10)

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:	€ 350.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 350.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 350.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°26)

Per quanto riguarda il fabbricato per civile abitazione, 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 € 930,00 al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	385,35	€ 930,00	€ 358.375,51
- Valore corpo:			€ 358.375,51
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 358.375,51
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 358.375,51

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	385,35	€ 354.187,75	€ 354.187,75

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 53.128,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno



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

Giudizio di comoda divisibilità: -si è 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 301.059,59

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 299.059,59

Relazione lotto 001 creata in data 17.04.2015
Codice documento: E002-13-000017-001

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

