

**Esecuzione Forzata**



Sede legale: via Unità D'Italia n.98  
Sede operativa: via Ciro il Grande n. 21 ROMA

N. Gen. Rep. **000171/12**

**Giudice Dr. Vitalba Pipitone**

**ELABORATO PERITALE N. 2**

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento  
C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7  
telefono: 092223829  
cellulare: 3492179119  
fax: 092223829  
email: laura.caraccioli@libero.it*



**Beni in Favara (Agrigento)**  
**Lotto 001 bis ( accorpamento dei Lotti 2-3-4)**

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

- U. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) frazione c/da San Benedetto .  
 Superficie complessiva di circa mq **23552**.  
 Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 11 mappale 153 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale h2 are 35 ca 52, - reddito agrario: Euro 30,41, - reddito domenicale: Euro 79,06.  
 Note: **Proveniente dall'accorpamento delle p.lle 156 e 160**



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Il sentiero per arrivare al fondo risulta impervio , ad esso si accede percorrendo la strada periferica 3, che collega il Comune di Favara e la S.S. 189.**

**Il Lotto 1 bis deriva dall'accorpamento dei i lotti 2-3-4**

Caratteristiche zona: periferica

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. [REDACTED]

4.2.2. [REDACTED]

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*





Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Variatione della superficie catastale causa accorpamento delle particelle 153-156-160** regolarizzabili mediante presentazione catastale della pratica di tipo mappale  
 Allineamento delle particelle 153-156-160 attraverso il rilievo: € 500,00  
 Presentazione di pratica di tipo mappale per ampliamento e presentazione di pratica catastale per variazione rendite: € 1.000,00  
 Estratto Wegis : € 44,00  
 Registrazione pratica di tipo mappale : € 65,00  
 Oneri totali: € 1.609,00



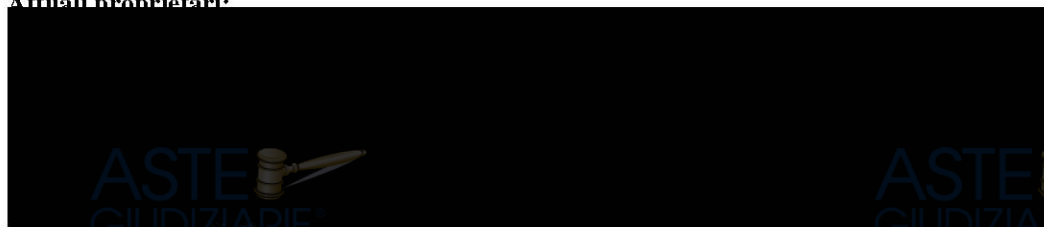
#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:



##### 6.2



#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto U

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) frazione c/da San Benedetto .

Superficie complessiva di circa mq **23552**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Iannuzzo Salvatore nato a Palermo il 14/11/1971 foglio 11 mappale 153 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale h2 are 35 ca 52, - reddito agrario: Euro 30,41, - reddito domenicale: Euro 79,06.

Note: **Proveniente dall'accorpamento delle p.lle 156 e 160**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in lieve pendio

##### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n. 973 del 18/07/1987 l'immobile è identificato nella zona E1 del vigente P.R.G.

Norme tecniche ed indici: sono consentite:

- Impianti tecnici per ricovero bestiame ed edifici rurali con I.F. non maggiore a 0.06 mq/mq; altezza 10.00 ;superficie min del lotto mq.5000;
- manutenzione ord. e straord. ;restauro; sopraelevazioni ed ampliamenti di edifici esistenti;
- Edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo, con I.F. 0,009 mq/mq; altezza non sup. ml. 7,50; distacco tta fabbricati ml 10.00; distacco dai confini ml 10.00.



Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera con delibera del Commissario ad ACTA n.13 del 26/02/2015 l'immobile è identificato nella zona D2 del P.R.G. adottato



Norme tecniche ed indici: Nuovi produttivi insediamenti artigianali industriali e commerciali e per la piccola e media impresa esistente e di nuovo impianto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	23.552,00	1,00	23.552,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>23.552,00</b>		<b>23.552,00</b>

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima Stima Terreni

*Il valore della stima per l'anno 2016 era circa 7.000,00 Euro per tumulo;*

*Un tumulo di terreno è pari a mq 2.444 circa ;*

*il valore del terreno a mq per l'anno 2016 era €7.000 / mq 2.444 = 2,86 €/mq;*

*Vi è una rivalutazione del valore commerciale per i terreni pari al 5 % per l'anno 2019;*

*Il valore del terreno per l'anno 2019 è pari a circa €7.350,00 per tumulo;*

*Il valore del terreno a mq per l'anno 2019 è pari a 3,00 €/mq*

*Essendo il lotto di terreno oggetto dell'esecuzione esteso mq. 23.552*

*il valore del terreno ammonta a :*

*mq. 23.552 x 3,00 €/mq = € 70.656,00*

### 8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

### 8.3. Valutazione corpi

#### U. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	23.552,00	€ 3,00	€ 70.656,00
- Valore corpo:			<b>€ 70.656,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 70.656,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 70.656,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------



U	<b>terreno agricolo</b>	23552	€ 70.656,00	<b>€ 70.656,00</b>
---	-------------------------	-------	-------------	--------------------

#### 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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 10.598,40

€ 1.609,00

Nessuno

Nessuna

#### 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:

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:

€ 60.057,60

€ 58.448,60

Relazione lotto 019 creata in data 30/10/2019  
Codice documento: E002-12-000171-019



Giudice Dr. Vitalba Pipitone  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli





**Beni in Comitini (Agrigento)**  
**Lotto 002 bis ( accorpamento dei Lotti 15-16)**

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

V. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Comitini (Agrigento)

Superficie complessiva di circa mq **5080**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 12 mappale 168 qualità seminat, classe 4, superficie catastale are 50 ca  
 80, - reddito agrario: € 1,84, - reddito domenicale: € 6,56.

Note: **Accorpamento con la particella 238 estesa mq 2500.**



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Il lotto 2 bis deriva dall'accorpamento dei Lotti 15-16**

Caratteristiche zona: agricola



**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. [REDACTED]

Si fa notare che detta ipoteca e' scaduta ma non risulta rinnovata.

4.2.2. [REDACTED]

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Variatione della superficie catastale causa accorpamento delle particelle 168 e 238** regolarizzabili mediante presentazione catastale della pratica di tipo mappale

Allineamento delle particelle 168 e 238 attraverso il rilievo: € 500,00

Presentazione di pratica di tipo mappale per ampliamento e presentazione di pratica catastale per variazione rendite: € 1.000,00

Estratto Wegis: € 44,00

Registrazione pratica di tipo mappale: € 65,00

Oneri totali: € 1.609,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Giudice Dr. Vitalba Pipitone  
 Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATT  
6.1

6.2



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **V**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Comitini (Agrigento).

Superficie complessiva di circa mq **5080**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] foglio 12 mappale 168 qualità seminat, classe 4, superficie catastale are 50 ca 80, - reddito agrario: € 1,84, - reddito domenicale: € 6,56.

Note: **Accorpamento con la particella 238 estesa mq 2500.**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia lievemente inclinata

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Art. 27 l'immobile è identificato nella zona " E1" ( AGRICOLE)

Norme tecniche ed indici: - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA PER ABITAZIONE IF: 0,03 MC/MQ;

- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI : 10.00 ML;

- ALTEZZA MASSIMA Hm 7,50 ml , con due pian fuori terra;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	5.080,00	1,00	5.080,00
	Sup. reale lorda	<b>5.080,00</b>		<b>5.080,00</b>

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima





### Stima Terreni

L'accorpamento della particella **168 estesa mq 2.580** e della particella **238 estesa mq 2500** ha creato una nuova particella estesa **mq 5080**, e visto l'art. 27 delle Norme di attuazione del P.R.G. è consentito la realizzazione di fabbricati rurali ad uso abitativo.

Essendo l'indice di fabbricabilità fondiario pari a **0,03 mc/mq**, è possibile realizzare un fabbricato rurale esteso  $5080 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} = 152 \text{ mq}$ .

#### Calcolo del terreno edificabile

- Estensione del terreno pari a **mq 5080**;
- Indice di fabbricabilità pari a **0,03 mc/mq**;
- prezzo stimato dell'immobile da costruire è di **355 €/mq**.
- Incidenza del prezzo di terreno confrontata con il prezzo del fabbricato ( espressa in termini di % ) è pari a **40 %**;
- Valore totale del fabbricato è pari a :  $5080 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} \times 355 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.000$

#### il valore del terreno edificabile

$$(\text{€ } 54.000 \times 0,40 \%) / 5080 \text{ mq} = 4,25 \text{ €/mq} \times 5080 \text{ mq} = \text{€ } 21.590,00$$

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

### 8.3. Valutazione corpi

#### V. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	5.080,00	€ 4,25	€ 21.590,00
- Valore corpo:			<b>€ 21.590,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 21.590,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 21.590,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>V</b>	<b>terreno agricolo</b>	5080	€ 21.590,00	<b>€ 21.590,00</b>

### 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:

**€ 3.238,50**





Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.609,00  
Nessuno

Nessuna

**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:

€ 18.351,50

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:

€ 16.742,50

Relazione lotto 020 creata in data 30/10/2019  
Codice documento: E002-12-000171-020





**Beni in Comitini (Agrigento)**  
**Lotto 003 bis ( accorpamento dei Lotti 17-18)**

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

- Z.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato + foresteria sito in Comitini (Agrigento) frazione C/dà Canale .





Composto da due distinti lotti realizzati in adiacenza in epoche diverse, ubicati oltre il limite della zona periferica della cittadina di Comitini ( C/da Canale ), rappresentati da un vecchio fabbricato agricolo ed un'immobile con caratteristica a villino.

#### FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE

L'immobile di nuova costruzione ,a pianta rettangolare, con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai laterocementizi ,costruito in adiacenza sul lato destro del vecchio fabbricato per chi guarda dalla strada statale sita a valle, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano ) collegati internamente da una scala in c.a. ad unica rampa allo stato grezzo . Detto immobile prospetta per tre lati sugli spazi latitanti di pertinenza dell'intero stabile e per un lato col vecchio fabbricato. Esternamente rifinito con intonaco di recente fattura si presenta in ottima condizione di conservazione trattandosi di nuovissima costruzione . Copertura inclinata con coppi siciliani. L'ingresso principale è posto sulla facciata retrostante il prospetto principale ubicato sull'estradosso della strada interna che lo costeggia in direzione rettilinea e parallela a quella soprastante comunale la cui immissione si trova sull'estremità del confine di monte avente la stessa quota altimetrica. Il piano terra costituito da un ampio moderno locale esteso mq. 72,00 munito di ampie vetrate ha al centro un vano con le pareti in cemento armato dallo stile architettonico moderno a forma cilindrica ricevente luce dalla copertura circolare in vetro appoggiata sulla sommità di coronamento . Sul prospetto di valle figura un'ampia tettoia ad unica falda in legno lamellare con tegolato in coppi , appoggiata a monte sulla struttura intelaiata in cemento armato e a valle su una travatura continua in legno lamellare poggiante su una pilastrata inclinata in legno . Parte di detta tettoia risulta chiusa su tre lati con grandi lastre-pareti in vetro tali da costituire un ampliamento del piano terra . Il bagno , ha le pareti rivestite in lastre di marmo e tutta l'impiantistica idrica , elettrica e di riscaldamento sottotraccia completa. Manca la fornitura e la messa e posa in opera di tutti i pezzi igienico sanitari , e dei termosifoni. Il primo piano è composto da un corridoio munito di ampia vetrata , da n 2 vani e da un servizio igienico-sanitario.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'interno nuovo fabbricato è ammattonato con lastre di marmo, ha tutte le pareti ed i soffitti ingessati , l'intera impiantistica elettrica e idrica sottotraccia , ed è munito di impianto di riscaldamento senza radiatori . Tutti gli infissi esterni sono costituiti da ampie vetrate con telai in legno pregiato, gli interni da porte in legno di ottima fattura.

#### VECCHIO FABBRICATO (Foresteria)

Il vecchio fabbricato si trova ubicato a sinistra del corpo di fabbrica di nuova costruzione e prospetta per tre lati sullo spazio esterno di pertinenza del fabbricato di nuova costruzione e per un lato in adiacenza ad esso.

Esso è composto da un vecchio caseggiato strutturato in muratura con conci di tufo arenario che sviluppa due elevzioni fuori terra con tetto a falde e tegolato in coppi siciliani.

L'accesso al lotto è consentito sia da valle che da monte.

Un piccolo portoncino immette nel piano terra del vecchio corpo di fabbrica, composto da un vano terrano munito di cucinino e da un servizio igienico -sanitario da cui riceve aria e luce direttamente dall'esterno tramite una finestra e una vetrata in alluminio anodizzato.

Una scala interna a rampa unia munita di finestrella consente l'accesso al primo piano costituito da un solo vano munito di balcone e di un Wc con accesso dal ballatoio superiore.

L'amattonato di tutti i vani e della scala figura in segato di marmo, mentre nel wc in vecchie marmette rettangolari in ceramica.

L'impianto elettrico e idrico figura sottotraccia. posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **231** + accessori mq **86**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 529 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 231 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: 288,70.  
Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

- Z.1. **Foresteria:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 529 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 86 mq, posto al piano T-1, - rendita: € 94,25.  
Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Il Lotto 3 bis proviene dall'accorpamento dei Lotti 17 e 18**

Caratteristiche zona: periferica (normale)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. [REDACTED]

importo ipoteca: Lire 172.000.000

**Si fa notare che detta ipoteca e' scaduta ma non risulta rinnovata.**

4.2.2. [REDACTED]

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: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

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



6.2

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Trascrizione del rilascio di concessione edilizia** Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1998- n. prot. 17410/19279

**P.E. n. Trascrizione del rilascio di concessione edilizia** intestata a [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 31/05/2000- n. prot. 7070/9205 Rettifica di trascrizione n.17410/98

**P.E. n. Trascrizione del rilascio di concessione edilizia** rilasciata in data 22/01/2011- n. prot. 1114/1219

**P.E. n. Trascrizione del rilascio di concessione edilizia** rilasciata in data 17/09/2002- n. prot. 15128/17109

Descrizione **Fabbricato + foresteria**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato + foresteria sito in Comitini (Agrigento) frazione C/da Canale .



Composto da due distinti lotti realizzati in adiacenza in epoche diverse, ubicati oltre il limite della zona periferica della cittadina di Comitini ( C/da Canale ), rappresentati da un vecchio fabbricato agricolo ed un'immobile con caratteristica a villino.

#### **FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE**

L'immobile di nuova costruzione ,a pianta rettangolare, con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai laterocementizi ,costruito in adiacenza sul lato destro del vecchio fabbricato per chi guarda dalla strada statale sita a valle, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano ) collegati internamente da una scala in c.a. ad unica rampa allo stato grezzo . Detto immobile prospetta per tre lati sugli spazi latitanti di pertinenza dell'intero stabile e per un lato col vecchio fabbricato. Esternamente rifinito con intonaco di recente fattura si presenta in ottima condizione di conservazione trattandosi di nuovissima costruzione . Copertura inclinata con coppi siciliani. L'ingresso principale è posto sulla facciata retrostante il prospetto principale ubicato sull'estradosso della strada interna che lo costeggia in direzione rettilinea e parallela a quella soprastante comunale la cui immissione si trova sull'estremità del confine di monte avente la stessa quota altimetrica. Il piano terra costituito da un ampio moderno locale esteso mq. 72,00 munito di ampie vetrate ha al centro un vano con le pareti in cemento armato dallo stile architettonico moderno a forma cilindrica ricevente luce dalla copertura circolare in vetro appoggiata sulla sommità di coronamento . Sul prospetto di valle figura un'ampia tettoia ad unica falda in legno lamellare con tegolato in coppi , appoggiata a monte sulla struttura intelaiata in cemento armato e a valle su una travatura continua in legno lamellare poggiante su una pilastrata inclinata in legno . Parte di detta tettoia risulta chiusa su tre lati con grandi lastre-pareti in vetro tali da costituire un ampliamento del piano terra . Il bagno , ha le pareti rivestite in lastre di marmo e tutta l'impiantistica idrica , elettrica e di riscaldamento sottotraccia completa. Manca la fornitura e la messa e posa in opera di tutti i pezzi igienico sanitari , e dei termosifoni. Il primo piano è composto da un corridoio munito di ampia vetrata , da n 2 vani e da un servizio igienico-sanitario.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L'interno nuovo fabbricato è ammattonato con lastre di marmo, ha tutte le pareti ed i soffitti ingessati , l'intera impiantistica elettrica e idrica sottotraccia , ed è munito di impianto di riscaldamento senza radiatori . Tutti gli infissi esterni sono costituiti da ampie vetrate con telai in legno pregiato, gli interni da porte in legno di ottima fattura.

#### **VECCHIO FABBRICATO (Foresteria)**

Il vecchio fabbricato si trova ubicato a sinistra del corpo di fabbrica di nuova costruzione e prospetta per tre lati sullo spazio esterno di pertinenza del fabbricato di nuova costruzione e per un lato in adiacenza ad esso.

Esso è composto da un vecchio caseggiato strutturato in muratura con conci di tufo arenario che sviluppa due elevzioni fuori terra con tetto a falde e tegolato in coppi siciliani.

L'accesso al lotto è consentito sia da valle che da monte.

Un piccolo portoncino immette nel piano terra del vecchio corpo di fabbrica, composto da un vano terrano munito di cucinino e da un servizio igienico -sanitario da cui riceve aria e luce direttamente dall'esterno tramite una finestra e una vetrata in alluminio anodizzato.

Una scala interna a rampa unia munita di finestrella consente l'accesso al primo piano costituito da un solo vano munito di balcone e di un Wc con accesso dal ballatoio superiore.

L'amattonato di tutti i vani e della scala figura in segato di marmo, mentre nel wc in vecchie marmette rettangolari in ceramica.

L'impianto elettrico e idrico figura sottotraccia. posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **231**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 529 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 231 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: 288,70.
- Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

L'edificio è stato ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 ml.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 589 della Commissione Edilizia Comunale espressa nella seduta del 30/08/04 l'immobile è identificato nella zona Z.T.O."E" Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato di nuova costruzione con annesso un'immobile di vecchia costruzione adibito a Foresteria.	Sup. reale lorda	231,00	1,00	231,00
Foresteria	Sup. reale lorda	86,00	1,00	86,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>317,00</b>		<b>317,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: laterocementizi, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a. con coppi siciliani, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:*

tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

*Infissi esterni:*

tipologia: ante scorrevoli, materiale: legno e vetro.

*Pavim. Interna:*

materiale: marmo, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:*

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

*Idrico:*

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

*Condizionamento:*

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

#### Accessori:

Z1. Foresteria:

fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 529 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 86 mq, posto al piano T-1, - rendita: € 94,25.  
Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

è posto al piano T-1, è composto da 2 vani.

Sviluppa una superficie complessiva di 86

Destinazione urbanistica: A/2 - abiazione di tipo civile

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



### Fabbricato di nuova costruzione

*Trattandosi di un'immobile singolare per le modalità costruttive e per lo stile architettonico moderno, tipica forma pseudocilindrica dello studio sito al centro del P.T. illuminato direttamente dall'alto tramite un grande posto sulla copertura, e le ampie vetrate dell'avancorpo di sud strutturate in legno lamellare, non esistendo nell'intero territorio di Comitini immobili similari, per potere praticare una stima sintetica -comparativa, al fine di determinare il suo valore, si è dovuto procedere alla stima a "costo di costruzione", redigendo un computo metrico estimativo di tutti i lavori eseguiti.*

- Valore della stima per l'anno 2016 Euro 142.522,95

- Vi è una rivalutazione del valore commerciale per l'anno 2019 pari al 10% del valore di mercato ;

- Valore della stima per l'anno 2019 è pari a 156.775,25

### Fabbricato di vecchia costruzione (FORESTERIA)

Il prezzo unitario ordinario di mercato (p°) con riferimento ad immobili similari a quello in esame era stato

valutato per l'anno 2016 pari a € 300,00.

Considerando la rivalutazione del 10% per l'anno 2019, si può stabilire il prezzo unitario di mercato (p°) pari

a € 330,00;

In ragione di una superficie commerciale S pari a 86 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di

mercato (V) :

$$V = p^{\circ} \times S = € 330,00 \times 86 \text{ mq} = € 28.380,00$$

**8.2. Fonti di informazione**  
non esistono fonti di informazione

**8.3. Valutazione corpi**

**Z. Fabbricato + foresteria**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Vi è una rivalutazione pari al 10%, per l'anno 2019 rispetto all'anno 2016, del valore di mercato del lotto 18 calcolato con computo metrico estimativo; Valutazione del lotto 18 anno 2016: € 142.522,95

Valutazione del lotto 18 anno 2019 € 156.775,25

- Valore corpo:

€ 156.775,25

- Valore accessori:

€ 28.380,00





- Valore complessivo intero: € 185.155,25  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 185.155,25

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Z	fabbricato + foresteria	231+86	€ 185.155,25	€ 185.155,25

**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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 27.773,29

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

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

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

€ 157.381,96

Relazione lotto 021 creata in data 30/10/2019  
 Codice documento: E002-12-000171-021



il perito  
 Ing. Anna Laura Caraccioli



Giudice Dr. Vitalba Pipitone  
 Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

