

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Grazia Cannata

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 162/2013 R.G.Es.

XXXXXXXXXXXXX

contro

Xxxxxxx

ELABORATO PERITALE

Lotto 1

Data: agosto 2016

C.T.U.:

ing. Diego Li Calzi



Via Vittorio Emanuele, 345 – 92024 Canicattì (AG)

CELL.: 339 3231590 / 328 0151818

Fax: 1782711915

E-ftAIL: inglic78@gmail.com – PEC: diego.licalzi@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA	3
LOTTO 1 – BENI IN NARO, VIA ROTABILE AGRIGENTO, NN. 106,108, 108A	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1. Corpo A	4
1.2. Corpo B	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
2.1. Descrizione della zona	5
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	7
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.....	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	9
7.1. Pratiche edilizie	9
7.2. Situazione urbanistica	10
8. GIUDIZI DI CONFORMITA'	10
8.1. Conformità al pignoramento.....	10
8.2. Conformità urbanistica ed edilizia	11
8.3. Conformità catastale.....	11
9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)	12
9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano primo e secondo	12
9.2. Consistenza	13
9.3. Dotazioni condominiali	13
9.4. Caratteristiche descrittive.....	14
9.5. Certificazione energetica	16
10. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO B (paragrafo 1.2)	16
10.1. Descrizione del magazzino-deposito a piano terra	16
10.2. Consistenza	17
10.3. Dotazioni condominiali	17
10.4. Caratteristiche descrittive.....	17
10.5. Certificazione energetica	19
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
11.1. Criterio di stima	19
11.2. Fonti di informazione.....	20
11.3. Valutazione dei beni	20
11.4. Adeguamenti e correzioni della stima	20
11.5. Prezzo a base d'asta del lotto.....	21
ELENCO ALLEGATI	21

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Grazia Cannata

Causa civile iscritta al n. 162/13 R.G.Es.

promossa da

xxxxxxxxxxx

contro

Xxxxxx

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

PREMESSA

Come già evidenziato nella "parte generale", in considerazione di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva e di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 27.06.2013 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12.08.2013 ai nn. 15082/12406), si è ritenuto procedere alla formazione di **n. 3 lotti autonomi**, vendibili separatamente e catastalmente individuati.

Il presente elaborato peritale tratterà dettagliatamente il **Lotto 1**. Al fine di garantire uniformità di stesura con la maggior parte delle perizie immobiliari, detto elaborato peritale è stato sviluppato facendo riferimento all'impostazione dei capitoli previsti nel software gratuito scaricabile dal sito www.hestudio.com, adattandone e/o integrandone alcune parti per fornire più notizie possibili ai potenziali acquirenti. In ogni caso, nella redazione del presente elaborato peritale, si è fatto stretto riferimento alle disposizioni dell'III.mo G.E. di cui al verbale di giuramento ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

LOTTO 1 - BENI IN NARO, VIA ROTABILE AGRIGENTO, NN. 106, 108, 108A

Il **Lotto 1**, oggetto del presente elaborato peritale, risulta formato da una parte dei beni oggetto della procedura esecutiva come di seguito identificati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1. Corpo A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e secondo, sito in Naro (AG), via Rotabile Agrigento n. 106, avente sup. commerciale di 247,00 mq.

- **Confini:** a nord-ovest con mappale 3394; a nord-est con mappali 3395 e 4089 (per la porzione a piano primo) e con mappali 4083 e 3280 (per la porzione a piano secondo); a sud-est con mappale 3280; a sud-ovest con la via Rotabile Agrigento.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. di Naro (AG), foglio **64**, part.IIa **1004** sub. **1**, graffata con le part.IIe **3280** sub. **10** e **4083** sub. **4**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie catastale **244 mq**, rendita **€ 504,84**, indirizzo **via Rotabile Agrigento, n. 106 piano 1-2** - intestato a **Xxxxxx** nato a [REDACTED] C.F.: XXXXXX (proprietà per 1000/1000).
Si allegano visura storica aggiornata, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (**All. 1**).
- **Ricostruzione catastale:** l'immobile, come sopra identificato, è stato generato giusta variazione del 05.10.2005 per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 7478.1/2005 in atti dal 05.10.2005, dalla precedente part.IIa 1004 (graffata con la part.IIa 3280 sub. 2), quest'ultima derivante direttamente da impianto meccanografico del 21.07.1984.

1.2. Corpo B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino-deposito posto a piano terra, sito in Naro (AG), via Rotabile Agrigento nn. 108 e 108A, avente sup. commerciale di 54,00 mq (ottenuta considerando detto magazzino-deposito quale pertinenza accessoria e comunicante a servizio dell'unità immobiliare principale di cui al corpo A e, quindi, ragguagliando la superficie lorda reale attraverso un opportuno coefficiente, come meglio evidenziato nel paragrafo 10.2).

- **Confini:** a nord-ovest con mappale 3394; a nord-est con mappali 3395 e 3280; a sud-est con mappale 3280; a sud-ovest con la via Rotabile Agrigento.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. di Naro (AG), foglio **64**, part.IIa **3280** sub. **11**, graffata con la part.IIa **4083** sub. **5**, zona censuaria **1**, categoria **C/2**, classe **3**, consistenza **90 mq**, superficie catastale **115 mq**, rendita **€ 195,22**, indirizzo **via Rotabile Agrigento, nn. 108 e 108A piano terra** - intestato a **Xxxxxx** nato a [REDACTED] C.F.: XXXXXX (proprietà per 1000/1000).
Si allegano visura storica aggiornata, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (**All. 1**).
- **Ricostruzione catastale:** l'immobile, come sopra identificato, è stato generato giusta variazione della destinazione del 07.03.2008 (dalla ctg. C/6 alla ctg. C/2) n. 3939.1/2008 in atti dal 07.03.2008, dalla precedente part.IIa 3280 sub. 9 (graffata con la part.IIa 4083 sub. 3); la suddetta unità immobiliare è stata generata giusta variazione del 05.10.2005 per fusione, ampliamento e diversa

distribuzione degli spazi interni n. 7478.1/2005 in atti dal 05.10.2005, dalle precedenti part.IIe 1004 (graffata con la part.IIa 3280 sub. 2) e 4083, le quali derivano direttamente da impianto meccanografico del 21.07.1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto della vendita, come sopra identificati, consistono in un appartamento ad uso residenziale posto al piano primo e secondo, nonché di un magazzino/deposito a piano terra, entrambi facenti parte di un fabbricato costruito alla fine degli anni '60, avente tre elevazioni fuori terra, sito a Naro, via Rotabile Agrigento. Detto fabbricato, risulta libero esclusivamente sul lato sud-ovest prospiciente la via Rotabile Agrigento, sul quale sono poste sia le finestre dei piani primo e secondo, sia gli accessi alle unità immobiliari che avvengono attraverso un portone in legno di cui al civico n. 106, per l'appartamento ad uso residenziale, ed attraverso due ampie porte in ferro di cui ai civici n. 108 e 108A, per quanto concerne il magazzino-deposito. Quest'ultimo, fondamentalmente è caratterizzato da un unico grande ambiente piuttosto articolato avente una superficie utile complessiva, desunta dal rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo, di circa 92,80 mq, oltre ad un piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala avente superficie utile di circa 4,45 mq ed un soppalco, raggiungibile con scala a pioli, avente superficie di circa 6,15 mq.

L'appartamento residenziale, si sviluppa sui piani primo e secondo che risultano collegati attraverso una scala interna ad uso esclusivo: il piano primo è composto da ingresso-disimpegno, sala, ripostiglio, w.c., soggiorno e n. 2 camere da letto, oltre balcone sul lato sud-ovest prospiciente la via Rotabile Agrigento, mentre il piano secondo da ingresso-disimpegno, lavanderia, cucina, sala da pranzo, piccolo disimpegno, w.c. e camera da letto, oltre balcone-veranda sul lato sud-ovest già citato.

Per maggiori dettagli sulla descrizione si vedano i capitoli 9 e 10.

2.1. Descrizione della zona

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto è ubicato in una zona semicentrale, prettamente residenziale, a traffico limitato e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella figura riportata nella successiva pagina (*fig. 1*) viene meglio identificata la posizione della zona in esame all'interno del centro abitato, nonché quella dell'immobile all'interno della zona stessa, mentre nella tabella che segue vengono riportate le principali caratteristiche della zona cui si trova l'immobile oggetto della vendita, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti di maggiore rilevanza, per ciascuno dei quali vengono stimati i relativi livelli qualitativi con scala di valutazione da 1 a 10.

Caratteristiche di zona:

Caratteristiche	Descrizione	Livello qualitativo
Tipologia della zona	<i>Semicentrale, prettamente residenziale, posta immediatamente ad est del centro storico di Naro</i>	★★★★★★★☆☆☆ <i>sopra la media</i>

Traffico e parcheggi	<i>Traffico limitato, parcheggi sufficienti.</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Servizi	<i>Rara presenza di negozi; la zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Collegamenti	<i>Vicino al centro storico di Naro; facilità di collegamento con le principali arterie stradali; viabilità tutta agevolmente percorribile anche con mezzi meccanici.</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Immagine del quartiere	-	★★★★★★★☆☆☆ sotto la media

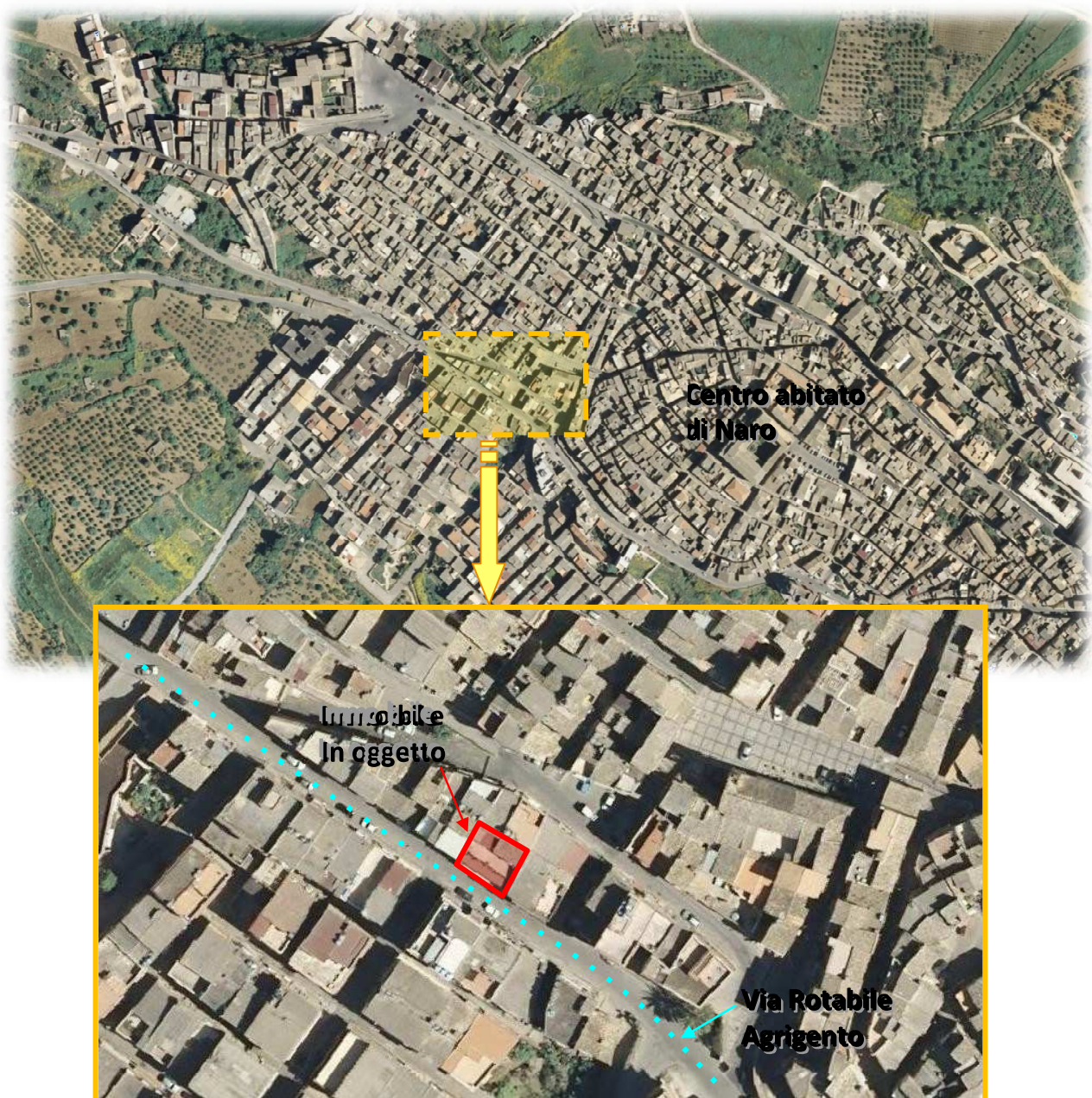


Fig. 1 – zona di ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo (12.07.2016) i beni oggetto della vendita risultavano occupati direttamente dal debitore in qualità di proprietario (in particolare l'appartamento al piano 1° e 2° risultava abitato dal nucleo familiare dello stesso).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno.
- **Altre limitazioni d'uso:** si precisa che nell'atto di donazione notar Giganti del 14.02.1991, rep. n. 59657, con il quale il bene oggetto della vendita perveniva al debitore, veniva testualmente indicato che *“per quanto riguarda l'area, giusto atto di donazione del 13.03.1985, il donatario non potrà superare in caso di costruzione, il livello degli attuali balconi della casa in oggetto e di altra casa di proprietà della limitrofa Xxxxxx, che a sua volta ha facoltà di praticare balconi con sporgenza non superiore a metri due e che ha l'obbligo, a richiesta, di chiudere la finestra che prospetta sulla casa in oggetto”*.

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

- **Iscrizioni:**
 - 1) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto del 25.05.2011, ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, numero di repertorio 75480);
iscritta: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10.06.2011 ai nn. 12608 R.G. e 1604 R.P.;
a favore di: Xxxxxx., con sede in Lecce;
contro: Xxxxxx [REDACTED], C.F.: XXXXXX;
somma ipoteca: Euro 390.000,00;
somma capitale: Euro 195.000,00;
durata: 20 anni
riferita: esclusivamente a tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per la piena proprietà.
 - 2) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (decreto del 27.03.2012 a firma del Tribunale di Agrigento, numero di repertorio 51/2012);

iscritta: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27.03.2013 ai nn. 6404 R.G. e 287 R.P.;

a favore di: Xxxxxx., [REDACTED] **contro:** Xxxxxx nato a [REDACTED] C.F.: XXXXXX; **somma ipoteca:** Euro 11.500,00;

somma capitale: Euro 9.235,00;

riferita: limitatamente all'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito, censita al foglio 64, part.IIIa 3280 sub. 11, graffata con la part.IIIa 4083 sub. 5, per la piena proprietà.

➤ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

1) Verbale di pignoramento immobiliare (atto giudiziario del 27.06.2013 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Agrigento, numero di repertorio 3006/2013);

trascritto: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12.08.2013 ai nn. 15082 R.G. e 12406 R.P.;

a favore di: Xxxxxx, con sede in Biella, domiciliata presso lo studio legale dell'avv. Salvatore Broccio sito in Agrigento, via Atenea n. 331;

contro: Xxxxxx nato a [REDACTED] C.F.: XXXXXX; **riferito:** esclusivamente a tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la piena proprietà.

- **Difformità urbanistico-edilizie:** è stata riscontrata soltanto una non perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e le piante allegate al titolo abilitativo, per effetto di modifiche tali da configurarsi esclusivamente quali opere interne così come definite dall'art. 9 della L.R. 37/85, il tutto regolarizzabile con un costo quantificato forfettariamente in € 1.200,00, il quale sarà detratto dal valore di stima nella determinazione del prezzo a base d'asta. Per maggiori dettagli si veda il paragrafo 8.2).
- **Difformità catastali:** sono state riscontrate difformità analoghe a quelle già evidenziate sotto il profilo urbanistico-edilizio; costo della regolarizzazione quantificato forfettariamente in € 700,00, il quale sarà detratto dal valore di stima nella determinazione del prezzo a base d'asta. Per maggiori dettagli si veda il paragrafo 8.3)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **Spese fisse annue di gestione e manutenzione dell'immobile:** €. 0,00
- **Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** €. 0,00
- **Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** €. 0,00
- **Pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:** nessuno

- **Accertamento esistenza di censo, livello o uso civico:** dagli atti non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà, in virtù dell'atto di donazione del 14.02.1991 ai rogiti del Notaio Filippo Giganti con repertorio n. 59657.
- **Ulteriori avvertenze:** nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, gli immobili oggetto della vendita risultano intestati a Xxxxxx nato a [REDACTED] C.F.: XXXXXX (attuale proprietario per la quota di 1000/1000, da oltre il ventennio), a seguito di atto di donazione del 14.02.1991 ai rogiti del Notaio Filippo Giganti rep. n. 59657, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 14.03.1991 ai nn. 5768/5200, con il quale il sig. Xxxxxxnato a [REDACTED] C.F.: XXXXXX, donava al sig. Xxxxxx nato a [REDACTED] C.F.: XXXXXX, tra l'altro, un corpo di case in Via Rotabile Agrigento censito al N.C.E.U. al foglio 64, part.IIIa 4083 e part.IIIa 1004 (graffata con part.IIIa 3280 sub. 2).

Si precisa che i suddetti dati catastali, a seguito di variazioni catastali del 05.10.2005 (fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 7478.1/2005 in atti dal 05.10.2005) e del 07.03.2008 (variazione della destinazione n. 3939.1/2008 in atti dal 07.03.2008), venivano soppressi per dare origine agli attuali identificativi catastali, così come indicati nei paragrafi 1.1 ed 1.2. Si precisa altresì che in data 06.12.2004, il Sig. Xxxxxx, nella qualità di proprietario, presentava al Comune di Naro istanza di sanatoria prot. n. 14480 e 14481 ai sensi della Legge n. 326/2003, per alcune opere abusive eseguite sull'immobile in parola, in riscontro alla quale veniva successivamente rilasciata regolare Concessione Edilizia in sanatoria n. 18/05 del 16.12.2005.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

A seguito di apposita richiesta, il sottoscritto ha effettuato delle visite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Naro, al fine di esaminare tutte le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. In particolare, sono state riscontrate le pratiche edilizie n. 134/04 e 135/04, contenenti la Concessione Edilizia in sanatoria n. 18/05 del 16.12.2005 e relativi elaborati di progetto (**All. 3**), intestata al sig. Xxxxxx per le opere abusive realizzate nell'immobile di che trattasi, consistenti nella variazione prospettica, realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica e fusione con il primo sia a piano terra che a primo piano, nonché realizzazione di nuovo corpo di fabbrica al secondo piano.

Si precisa che all'interno della suddetta pratica edilizia non è stato rinvenuto alcun certificato di

abitabilità/agibilità, così come anche si evince dalla nota prot. n. 8839 del 22.06.2016 (**All. 4**) del Comune di Naro, nella quale si dà atto che agli atti dell'Ente, per l'immobile in oggetto, non risulta rilasciata nessuna certificazione di abitabilità/agibilità, né tantomeno presentata alcuna richiesta in tal senso.

7.2. Situazione urbanistica

Il fabbricato contenente le unità immobiliari in oggetto ricade in zona "B" – sub-zona "B.1" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Naro, adottato con D.C. n. 12 del 20.05.2004; gli interventi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati **agli artt. 8 e 9 delle norme tecniche di attuazione** del citato P.R.G., le quali risultano disponibili e consultabili direttamente dal sito internet http://www.comune.naro.ag.it/index.php?option=com_content&view=article&id=225&Itemid=273. Per maggior chiarezza, nel proseguo viene riportato testualmente uno stralcio dei predetti artt. 8 e 9.

Art. 8 – Zona B

La zona 'B' che costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento è costituita dalle espansioni meno recenti del nucleo antico. La destinazione d'uso consentite nella zona 'B' sono analoghe a quelle attuali, con esclusione di attività nocive moleste ed inquinanti.

I Piani Terra degli edifici esistenti o di futura realizzazione possono essere destinati ad uso commerciale o di servizio per le attività turistiche.

Art. 9 – Indirizzi progettuali per la sub-zona B.1

Gli interventi consentiti nella sub-zona "B.1" di norma si attuano con singole concessioni e nel rispetto delle prescrizioni del presente art. 9.

L'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

Modalità di Intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e ricostruzione;
- Nuove costruzioni su aree libere;
- Sistemazione di aree per l'attività all'aperto.

Strumenti attuativi:

- Singole concessioni.

Parametri Urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale 5,00 mc/mq o maggiori edificazioni ai sensi della L.R. 26.5.73 n. 21 art. 28;
- Altezza massima 14,00 mt;
- Rapporto distanza/altezza : 1/2;
- Allineamenti in prosecuzione di quelli preesistenti;
- Distanze tra pareti finestrate mt. 10,00;

Le costruzioni esistenti che hanno allineamenti diversi da quelli indicati dal piano, dovranno a questi uniformarsi in caso di ricostruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1. Conformità al pignoramento

A seguito dell'accesso fisico al bene, avvenuto in occasione del sopralluogo del 12.07.2016, nonché dalla visione della documentazione agli atti e di quella acquisita dallo scrivente durante le operazioni peritali,

si può accertare che la descrizione fornita nel pignoramento limitatamente ai beni oggetto della presente vendita (vedi pag. 4 della relazione "parte generale"), con particolare riferimento agli identificativi catastali, risulta esatta ed idonea all'univoca individuazione dei beni stessi.

8.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (12.07.2016), rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria sopra citata, sono state riscontrate difformità poco significative, legate ad una non perfetta rispondenza tra le piante allegate al provvedimento autorizzativo e lo stato di fatto così come rilevato dallo scrivente: si tratta di differenze non eccessivamente rilevanti, dovute in buona parte ad allineamenti non perfettamente coincidenti, peraltro in parte anche fisiologici a causa dei forti "fuori squadra" che caratterizzano tutti gli ambienti. Si segnala, in particolare, la mancata indicazione del soppalco e del sottoscala a piano terra, la chiusura della finestra interna del w.c. a piano primo e l'apertura di una finestra interna nella parete interessata dalla scala interna che collega il piano primo con il secondo, realizzata allo scopo di fornire luce naturale alla retrostante sala.

In ogni caso, esse possono essere certamente ricondotte a modifiche interne, senza comportare in alcun caso variazioni prospettiche, aumenti di superficie utile e/o cambi di destinazione d'uso, così come definite dall'art. 9 della L.R. n. 37/85. La regolarizzazione di tali lievi difformità può avvenire ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e/o richiesta di accertamento di conformità e rilascio di permesso in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, con una spesa che viene valutata forfettariamente in **€ 1.200,00**.

Infine, si evidenzia che per le unità immobiliari di che trattasi non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità e/o abitabilità.

8.3. Conformità catastale

Sono state riscontrate delle difformità del tutto analoghe a quelle già evidenziate ai fini urbanistici-edilizi. Si precisa che per l'appartamento ad uso residenziale posto ai piani primo e secondo, dette difformità, ai fini catastali, risultano irrilevanti (non determinano variazioni di rendita) e quindi tali da non necessitare l'aggiornamento della planimetria catastale, come chiarito dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

Invece, le difformità dell'unità immobiliare a piano terra (oltre a lievi modifiche che determinano piccole variazioni della superficie, si segnala la mancata indicazione di un soppalco), rendono necessaria la regolarizzazione catastale della stessa mediante redazione di apposita pratica DOCFA per variazione catastale, con una spesa complessiva presunta che, limitatamente all'unità immobiliare in parola, viene forfettariamente quantificata in **€ 700,00**.

9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)

9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano primo e secondo

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito in Naro (AG) via Rotabile Agrigento, costruito alla fine degli anni '60 ed avente complessivamente tre elevazioni fuori terra. Detto fabbricato, risulta libero esclusivamente sul lato sud-ovest prospiciente la via Rotabile Agrigento ed è stato realizzato con struttura portante in muratura, con spessori dei muri piuttosto consistenti anche nell'ordine degli 80 cm, e finiture generali esterne di sufficiente qualità, benché non del tutto ultimate ed in alcuni punti parzialmente deteriorate (**All. 2, foto 1 e 2**). Complessivamente, il suo stato di conservazione può ritenersi appena sufficiente, mentre per quanto riguarda la statica, alla data del sopralluogo esperito, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere.

Tornando all'appartamento oggetto della vendita, la descrizione che segue farà costante riferimento alla documentazione fotografica (**All. 2**) prodotta dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 12.07.2016, la quale risulta preceduta da una pianta, anch'essa prodotta dallo scrivente, nella quale sono riportati i diversi punti di vista fotografici al fine di agevolarne la visione e consentire la corretta e completa valutazione dell'appartamento.

L'appartamento risulta raggiungibile dalla via Rotabile Agrigento, attraverso un portone in legno di cui al civico n. 106 dal quale si accede al vano scala ove, attraverso una scala ad "L" (**All. 2, foto 9**), si giunge direttamente (senza la presenza di porte di ingresso) il piano primo e, nello specifico, nel vano adibito ad ingresso-disimpegno (**All. 2, foto 10**) che consente l'accesso rispettivamente a:

- un vano adibito a w.c. (**All. 2, foto 11**), avente pareti regolarmente rivestite con piastrelle in ceramica ed opportunamente attrezzato con sanitari ordinari, oltre accessori di finitura; detto vano risulta privo di finestre;
- n. 2 vani adibiti a camera da letto (**All. 2, foto 12, 17**), tutti caratterizzati dalla presenza di finestre esterne che consentono l'accesso al balcone posto sull'unico lato libero del fabbricato, ossia il lato sud-ovest prospiciente la via Rotabile Agrigento;
- una sala senza specifica destinazione (**All. 2, foto 13**), priva di finestre, dalla quale si accede altresì ad un ulteriore vano adibito a ripostiglio (**All. 2, foto 14**), anch'esso privo di finestre e caratterizzato da alcuni gradini in corrispondenza della porta di accesso;
- un ampio soggiorno il quale si sviluppa su due ambienti unificati e solo visivamente scanditi da un ampio arco a tutto sesto, dei quali il primo (**All. 2, foto 15**) caratterizzato dalla presenza della scala a giorno di collegamento con il piano secondo, mentre il secondo (**All. 2, foto 16**) – più ampio – dotato di una finestra che consente l'accesso al citato balcone su via Rotabile Agrigento.

Come detto, dal vano adibito a soggiorno si raggiunge direttamente, attraverso una scala a giorno, il piano secondo ove a partire dal vano ingresso si può accedere ad un vano adibito a lavanderia (**All. 2, foto 18**), nonché ad un ampio vano adibito a sala da pranzo (**All. 2, foto 21**), dotato di due finestre delle quali una consente l'accesso al balcone-veranda su via Rotabile Agrigento (**All. 2, foto 24**); da tale vano,

attraverso un'ampia porta, si può accedere alla cucina (**All. 2, foto 19, 20**) anch'essa dotata di finestra esterna, nonché ad un piccolo disimpegno che, infine, consente di accedere:

- ad un vano adibito a w.c. (**All. 2, foto 22**) dotato di finestra esterna ed avente pareti regolarmente rivestite con piastrelle in ceramica ed opportunamente attrezzato con sanitari, oltre accessori di finitura;
- ad una camera da letto (**All. 2, foto 23**), anch'essa dotata di finestra che consente di accedere al già citato balcone-veranda.

Per quanto concerne le altezze utili interne, si evidenzia che tutti gli ambienti del piano primo hanno altezza di 3,13 m, ad eccezione dell'ingresso, avente altezza di 3,35 m, e dei due ambienti retrostanti posti sul lato nord-est (sala e ripostiglio) aventi rispettivamente altezza utile di 2,90 m e 2,35 m.

Per il piano secondo, l'altezza di gli ambienti risulta costante (3,00 m) nella porzione nord-est, la quale risulta caratterizzata da copertura piana, mentre la porzione sud-ovest (limitatamente ad una fascia di 1,40 m rispetto al muro perimetrale) è caratterizzata da una falda leggermente inclinata che determina un'altezza utile interna variabile da un massimo di 3,00 m ad un minimo di 2,80 m.

9.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale (intesa come somma di superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate) ed il cui procedimento fa capo al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ciò premesso, l'appartamento di che trattasi sviluppa una superficie commerciale pari a **247,00 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente (sup. commerciale)
Vani principali e accessori diretti - P.1°	Sup. lorda	152,92 mq	1	152,92 mq
Superfici di ornamento - P.1°	Sup. lorda	7,22 mq	0,30	2,17 mq
Vani principali e accessori diretti - P.2°	Sup. lorda	84,48 mq	1	84,48 mq
Superfici di ornamento - P.2°	Sup. lorda	23,31 mq	0,30	6,99 mq
				247,00 mq *

* arrotondato al metro quadrato secondo D.P.R. 138/98

Ai fini della valutazione di tale superficie secondo i criteri sopra richiamati, è stato fatto riferimento alla pianta redatta dallo scrivente (**All. 5 – elaborati 2 e 3**) sulla base del rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo esperito, nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti.

9.3. Dotazioni condominiali

Nessuna; l'appartamento risulta autonomo e direttamente accessibile dall'esterno.

9.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche dell'appartamento residenziale in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	<i>Sud-ovest</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Luminosità	<i>Appartamento libero solo sul lato sud-ovest, unico lato in cui sono presenti finestre esterne; presenza di ambienti privi di aperture verso l'esterno</i>	★★★★★☆☆☆☆☆☆ <i>mediocre</i>
Distribuzione interna	<i>Accesso diretto su ingresso-disimpegno al piano primo, dal quale si può accedere ai vari ambienti; piano secondo collegato con scala interna a giorno</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Livello di piano	<i>L'appartamento si sviluppa sui piani primo e secondo</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>ottimo</i>
Altezza di piano	<i>Variabile con valore minimo di 2,90 m, sufficiente per la destinazione d'uso, ad eccezione del solo ripostiglio avente altezza di 2,35 m.</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Accessibilità	<i>Diretta dalla via Rotabile Agrigento, attraverso un portone in legno dal quale si accede al vano scale e, quindi, direttamente al piano primo. Mancanza di ascensore</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Stato di manutenzione generale del fabbricato	<i>Fabbricato in muratura, costruito alla fine anni '60 – finiture in parte deteriorate e non del tutto complete</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Stato di manutenzione generale appartamento	<i>Internamente rifinito con materiali e componenti di buona qualità</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>buono</i>

Strutture:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	<i>In muratura – muri piuttosto spessi</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Solai	<i>In acciaio e laterizio</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Balconi	<i>In acciaio e laterizio</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Scale	<i>Probabilmente analoghe ai solai</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Copertura fabbricato	<i>In parte piana ed in parte con falda a leggera pendenza – in acciaio e laterizio</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ <i>nella media</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso	Portone in legno esterno su via Rotabile Agrigento	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Infissi esterni	A battente in legno e vetrocamera; protezione con persiane in legno	★★★★★★★☆☆☆☆ sopra la media
Infissi interni	In legno tamburato (alcune con riquadri in vetro)	★★★★★★★☆☆☆☆ sopra la media
Pareti esterne	In muratura; finitura esterna in quarzo plastico	★★★★★☆☆☆☆☆☆ mediocre
Tramezzature interne	In muratura con laterizi forati e/o conci di tufo; presenza di muri interni con funzione portante	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Intonaci e finiture interne	Intonaco civile per interni avente ultimo strato in gesso scagliola e tinteggiatura finale; presenza di elementi decorativi in stucco	★★★★★★★☆☆☆☆ buono
Rivestimenti	I w.c. presenti risultano rivestiti con piastrelle di ceramica (di maggior pregio al piano secondo); rivestita anche la parete della cucina attrezzata con i relativi arredi e la lavanderia	★★★★★★★☆☆☆☆ sopra la media
Pavimentazioni interne	In ceramica di buona qualità su tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio a piano primo pavimentato con marmette di cemento. Le scale sono pavimentate in marmo.	★★★★★★★☆☆☆☆ buono

Impianti:

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Elettrico	Sottotraccia con tensione 220 V	conforme	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Idrico	Allacciato alla rete comunale. Riserva idrica su magazzino-deposito a piano terra	conforme in parte	★★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media
Fognario	Allacciato alla rete comunale	conformità da verificare	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Igienico-sanitario	Entrambi i w.c. (piano primo e secondo) sono arredati con sanitari; il w.c. a piano terra risulta senza finestre e privo di impianto di aerazione forzata	conforme in parte	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Termico	Autonomo con caldaia a gas esterna ed elementi radianti a parete - caldaia in cattive condizioni di manutenzione. Tubazioni impianto a vista, poste sul soffitto del magazzino a piano terra	non conforme	★★★★★☆☆☆☆☆☆ mediocre
Climatizzazione	Presenza sporadica di climatizzatori su alcuni ambienti	-	★★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media
Citofono	Viedo-citofono su piano primo e secondo	conforme	★★★★★★★☆☆☆☆ sopra la media

9.5. Certificazione energetica

L'unità immobiliare risulta priva di attestato di certificazione e/o prestazione energetica. Pertanto, in ossequio al mandato ricevuto ed essendo regolarmente iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Siciliana, il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (**All. 6**) per l'immobile in oggetto, provvedendo contestualmente a trasmetterne copia al Catasto Energetico dei Fabbricati, con il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE.

In particolare, dalla redazione del suddetto APE, è emerso che l'appartamento in oggetto risulta essere di **classe F**, con **EPgl** (indice di prestazione energetica globale) pari a **196,0 kWh/mq anno**.



10. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO B (paragrafo 1.2)

10.1. Descrizione del magazzino-deposito a piano terra

Trattasi di unità immobiliare adibita a magazzino-deposito, posta al piano terra di un fabbricato sito in Naro (AG) via Rotabile Agrigento, costruito alla fine degli anni '60 ed avente complessivamente tre elevazioni fuori terra (per la descrizione del fabbricato si rimanda al § 9.1).

Detta unità immobiliare risulta accessibile direttamente dalla via Rotabile Agrigento attraverso due ampie porte in ferro di cui ai civici nn. 108 e 108A, nonché dal vano scale che consente l'accesso ai piani primo e secondo, mediante una porta interna.

Si tratta di un unico grande ambiente, avente complessivamente una superficie utile di circa 92,80 mq ed altezza interna di 3,90 m, il quale planimetricamente è caratterizzato da una forma di "U", con un primo ampio settore sul lato sud-ovest (**All. 2, foto 4, 5, 6**) che interessa l'intero fronte del fabbricato prospiciente la via Rotabile Agrigento, e da due ulteriori settori formalmente divisi da un muro di spina portante di notevole spessore; di quest'ultimi, il settore posto sul lato nord-ovest (**All. 2, foto 7**) è caratterizzato da un piccolo soppalco di circa 6,15 mq raggiungibile con una scala a pioli, mentre il settore posto sul lato sud-est (**All. 2, foto 3**), consente di accedere ad un piccolo ripostiglio (**All. 2, foto 8**), ricavato nel sottoscala, avente superficie utile di circa 4,45 mq ed altezza interna variabile da 2,00 m sino ad un minimo di 0,95 m (ai fini del calcolo della consistenza, sviluppata nel proseguo, per tale ripostiglio sarà considerata solo la porzione con altezza minima di 1,50 m).

10.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale (intesa come somma di superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate) ed il cui procedimento fa capo al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ciò premesso, ai fini della stima, il magazzino-deposito di che trattasi può essere considerato come pertinenza accessoria e comunicante (essendo collegata con porta interna al vano scale) a servizio dell'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo (corpo A); pertanto, essendo caratterizzato da una superficie lorda reale di 107,44 mq può dedursi che la sua superficie commerciale (omogeneizzata) sia pari a **54,00 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente (sup. commerciale)
Magazzino-deposito	Sup. lorda	107,44 mq	0,50	53,72 mq
				54,00 mq *

* arrotondato al metro quadrato secondo D.P.R. 138/98

Ai fini della valutazione di tale superficie secondo i criteri sopra richiamati, è stato fatto riferimento alla pianta redatta dallo scrivente (**All. 5 – elaborato 1**) sulla base del rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo esperito, nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti.

10.3. Dotazioni condominiali

Vale quanto già descritto al § 9.3.

10.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche del magazzino-deposito in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	Sud-ovest	★★★★★★★☆☆☆ nella media

Luminosità	Garantita esclusivamente dalle porte di accesso sul lato sud-ovest prospiciente la Via Rotabile Agrigento	★★★★★☆☆☆☆☆ scarso
Distribuzione interna	Unico ambiente a forma di "U"; presenza di soppalco e piccolo ripostiglio nel sottoscala	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Altezza di piano	3,90 metri su buona parte del magazzino; 2,05 m nella porzione sottostante il soppalco; variabile da 2,00 m a 0,95 m nel ripostiglio	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Accessibilità	Diretta dalla via Rotabile Agrigento, attraverso due ampie porte in ferro, o in alternativa dal vano scale mediante una porta interna di collegamento	★★★★★☆☆☆☆☆ buono
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Fabbricato in muratura, costruito alla fine anni '60 - finiture in parte deteriorate e non del tutto complete	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Stato di manutenzione generale magazzino	Internamente rifinito solo con un rinzafo di gesso sul grezzo piuttosto deteriorato	★★★★★☆☆☆☆☆ mediocre

Strutture:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	In muratura - muri piuttosto spessi	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Solai	In acciaio e laterizio	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media

Componenti edilizie e costruttive:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso - infissi est.	Porte in ferro a battente	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Pareti esterne	In muratura; finitura esterna in quarzo plastico	★★★★★☆☆☆☆☆ mediocre
Intonaci e finiture interne	Finitura con rinzafo di gesso direttamente sul grezzo	★★★★★☆☆☆☆☆ mediocre
Pavimentazioni interne	Presente solo massetto al grezzo	★★★★★☆☆☆☆☆ scarso

Impianti:

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Elettrico	Esterno, piuttosto precario, con tensione 220 V	Non conforme	★★★★★☆☆☆☆☆ molto scarso
Idrico	Presenza di un rubinetto derivato lungo la tubazione di mandata a partire dalla riserva idrica	-	★★★★★☆☆☆☆☆ mediocre

10.5. Certificazione energetica

Trattandosi di magazzino-deposito, ossia un locale il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici e, quindi, in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, non risulta necessaria la redazione di un attestato di certificazione e/o prestazione energetica.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di stima

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto degli immobili pignorati è quello corrente di mercato. Infatti, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo che il bene realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): un procedimento è diretto (o sintetico comparativo) basato sulla comparazione, l'altro indiretto (o analitico), utilizzato in assenza di una o più delle condizioni necessarie all'uso del metodo diretto. In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

Nel caso in specie, non si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo analitico (per capitalizzazione dei redditi), in quanto tale metodo risulta fortemente influenzato sia dalla determinazione delle spese in detrazione per il calcolo del reddito netto, sia soprattutto dalla difficoltà nel calcolo del saggio di capitalizzazione che, in molti casi, vanifica l'utilità del metodo stesso. Infatti, le stime per capitalizzazione dei redditi possono talvolta risultare estremamente aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore di mercato.

Dunque, il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima, è il metodo sintetico-comparativo ove, per comparazione con immobili che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, si determina il valore commerciale dell'immobile, in funzione di un parametro (nel nostro caso i metri quadrati di superficie commerciale).

Va precisato che la scelta di tale criterio di stima risulta altresì giustificato dalla sussistenza, nel caso in specie, di una serie di condizioni di fondamentale importanza per la corretta applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo, ossia:

- vi è disponibilità di dati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è stata accerta attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi);

- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono molto recenti, vale a dire sono riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;
- si è in una situazione di ordinarietà, cioè l'immobile oggetto della stima e quelli assunti per la comparazione risultano non influenzati da particolari e/o eccezionali condizioni;
- il parametro tecnico utilizzato nella stima è uniforme sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

11.2. Fonti di informazione

Indagini presso agenzie immobiliari, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari locali.

11.3. Valutazione dei beni

A partire dalle suddette indagini di mercato ed in considerazione di tutte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, della distribuzione interna, delle caratteristiche costruttive generali e del suo stato di conservazione e manutenzione, fatte le necessarie considerazioni con particolare riferimento all'attuale andamento generale del mercato immobiliare per immobili simili nel Comune di Naro e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, tutto ciò considerato si è appurato che il valore medio di mercato di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, per ogni mq. di superficie commerciale, risulta pari a **560,00 €/mq**.

La superficie commerciale complessiva (vedi paragrafi 9.2 e 10.2) è di **301,00 mq** (247,00 mq + 54,00 mq). Pertanto si avrà: $301,00 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 168.560,00$ che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante *misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di **€ 18.756,00** così determinata:

- riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio

anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.428,00**;

- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: **€ 8.428,00**;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: **€ 0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie (vedi § 8.2): **€ 1.200,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi § 8.3): **€ 700,00**;

11.5. Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad € 149.804,00. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € 149.800,00 (Euro centoguarantanovemilaottocento/00).

ELENCO ALLEGATI

- All. 1** Documentazione catastale
- All. 2** Documentazione fotografica
- All. 3** Concessione edilizia in sanatoria n. 18/05 del 16.12.2005 e relativi elaborati di progetto
- All. 4** Nota prot. n. 8839 del 22.06.2016 del Comune di Naro
- All. 5** Piante redatte dal C.T.U.
- All. 6** Attestato di Prestazione Energetica appartamento piano primo e secondo

Tanto doveva per il gradito incarico ricevuto, ringrazia l'Ill.ma S.V. per il compito affidatogli e rimane a disposizione per quanto altro a seguire.

Canicatti, 08 agosto 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Diego Li Calzi