

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS
contro
OMISSIS

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Camastra-Naro

N. Gen. Rep. **000055/09**

Giudice Dr. Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. OMISSIS

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

email: anna.cammarata@virgilio.it

**Beni in Camastra (Agrigento) angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio adibito alla vendita di elettrodomestici sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo.
Composto da un locale adibito alla vendita di elettrodomestici, un corridoio che dà l'accesso ad un w.c. ed un ripostiglio. **(foto n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 43,08**

Identificato al catasto fabbricati: partita ===== intestata a OMISSIS, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 97 mappale 207 subalterno 8, categoria C/1, classe 3, composto da vani n°1 avente una superficie di 31,00 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 563,56, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. I Coerenze: il locale adibito alla vendita elettrodomestici confina a nord con la via Palermo, a sud con la stessa ditta, ad est con la via Vittorio Veneto, ad ovest con la ditta [REDACTED].
Note: NOTIFICA effettuata con prot. n. AG0104000/2009 del 18-03-2009, ANNOTAZIONI classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) **(allegato n°22)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(foto n°1 a n°11)

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi della zona: farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), palestra (buono), municipio (buono), biblioteca (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio del territorio di Naro, Lago artificiale, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Arabo-Normanno, Barocco della città di Naro.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (7 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS in

forza di un contratto di affitto del tipo 15 anni rinnovabili tacitamente, se non vi è disdetta per l'importo di senza alcun corrispettivo in denaro stipulato in data 18/12/2006 con scadenza in 17/12/2021. registrato a Agenzia delle Entrate, Ufficio di Canicattì in data 21/12/2006 ai nn. 6575, serie 3. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Il locale uso negozio elettrodomestici, posto a piano terra con ingresso dalla via Vittorio Veneto n. 323, alla data del sopralluogo del C.TU., risulta essere occupato dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] con contratto d'affitto ad uso gratuito, redatto prima del Verbale di Pignoramento del 12-02-2009 rep. 314; la comunicazione di **Avviso che l'Immobile è occupato da terzi** è stata inoltrata alla Cancelleria del Tribunale, in data 18-11-2009 ed è stato comunicato alla parte precedente in data 19-11-2009, a mezzo fax **(allegato n°20 e 21).**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

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. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 e

quest'ultimi in qualità di debitori non datori, a firma di notaio Saieva Giuseppe

in data 18/04/2000 ai nn. 74287/23091 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/05/2000 ai nn. 7079 reg.gen. e n. 632 reg. part.

importo ipoteca: £. 200.000.000

importo capitale: £. 100.000.000

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la

quota di 1/1 e

[REDACTED], per la quota di 1/1. a firma di Ufficiale Giudiziario

presso il Tribunale di Agrigento in data 12/02/2009 ai nn. 314/2009 di rep.

trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di

Agrigento in data 26/02/2009 ai nn. 5210 reg. gen.; 4323 reg. part.

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3; -Terreno agricolo, ubicato nel Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, distinto in catasto al foglio n°191 part.IIa 223, 373, 279;-Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Camastra, in contrada Rinazzi, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

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 Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47) (allegato n°24 e 17)**

Spese tecniche: € 200,00

Oneri totali: € 200,00

Riferito limitatamente a: -Negozio adibito alla vendita di elettrodomestici posto a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra ex territorio di Naro, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 8.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docfa" (vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°24 e planimetria catastale allegato n°23)

Variazione catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docfa": € 500,00
Oneri totali: € 500,00

Riferito limitatamente a: -Negozio adibito alla vendita di elettrodomestici posto a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra ex territorio di Naro, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 8.

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:

[REDACTED], per la quota di 1000/1000, proprietario dal 05/04/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] notaio in Aragona in data 05/04/2000 ai nn. rep. n. 74184, racc. n. 23059 registrato a Ufficio delle Entrate di Agrigento in data 20/04/2000 ai nn. 1344, serie IV trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 19/04/2000 ai nn. 6515/5621 (allegato n°5)

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, con accesso da via Verga, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); -Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 3.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], per la quota di 1000/1000, proprietario dal 18/11/1991 al 05/04/2000 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] notaio in Naro in data 18/11/1991 ai nn. 12824 di rep. e n. 2315 racc. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/11/1991 ai nn. 21900/19512 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato nel Comune di Camastra, ex territorio di Naro, composto da due vani e un piccolo accessorio posti a piano terra ed un appartamento posto a primo piano, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 2 di via Vittorio Veneto piano terra; part.IIIa 207 sub 3 di via Verga piano primo.

[REDACTED], per la quota di ½ e [REDACTED], per la quota di ½, da data antecedente il ventennio al 18/11/1991 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] notaio in Naro in data 31/03/1976 ai nn. 30888 di rep. e n. 11803 racc. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/04/1976 ai nn. 6568/5974 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Spezzone di terreno edificabile in territorio di Naro, contrada Rinazzi limitrofo al centro abitato di Camastra, di mq. 93,00, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 32 del 28-07-1966 per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terra e due piani sopraelevati, ubicato nel Comune di Camastra lungo la S.S. 410 o contrada Fontanagrande, distinto in Catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 97 (oggi 207 sub 3, 7 e 8). intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Domanda per Ottenere il permesso di Esecuzione dei Lavori presentata in data 28/07/1966- n. prot. 1880. **(allegato n°13, 14 e 14.1)** Relativamente alla **Pratica di Costruzione Edile n°32**, suddetta, il Dirigente dell'Area Tecnica ATTESTA in data 20-11-2009, che agli atti dell'Ufficio i carteggi contengono la seguente documentazione: -Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili; -Nulla Osta per esecuzione lavori edili.

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. = del 06-11-1975 avente prot. 2756 per lavori di realizzazione di una veranda smontabile nel corso Vittorio Veneto antistante l'edificio di proprietà del sig. [REDACTED] intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Domanda per Ottenere il permesso di Esecuzione dei Lavori presentata in data 06/11/1975- n. prot. 2756 **(allegato n°13, 14, 14.1 e 15)** Relativamente alla **Pratica di Costruzione Edile prot. n°2756**, suddetta, il Dirigente dell'Area Tecnica ATTESTA in data 20-11-2009, che agli atti dell'Ufficio i carteggi contengono la seguente documentazione: -Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili; - Relazione Generale; -Elaborati grafici.

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. 2 del 11-01-1996 per lavori di realizzazione di un secondo piano e variazioni a Piano Terra in un edificio, ubicato a Camastra angolo via Palermo e via Vittorio Veneto, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 . intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Concessione Edilizia N°05/96 presentata in data 11/01/1996- n. prot. 172/2527 rilasciata in data 09/04/1996- n. prot. == **(allegato n°13 e 16)**

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra ad angolo tra via Palermo, via Vittorio Veneto e via Verga, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. 8 del 13-06-1996 per lavori di cambio di destinazione d'uso di un locale a Piano Terra da destinare ad attività commerciale, ubicato a Camastra c-so Vittorio Veneto n°323, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 2. intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Concessione Edilizia N°11/96 presentata in data 13/06/1996- n. prot. 4263 rilasciata in data 03/09/1996- n. prot. == **(allegato n°13 e 17)**

Riferito limitatamente a: locale posto a piano terra, ubicato a Camastra in via Vittorio Veneto, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 7 e 8.

P.E. n. 7 del 07-04-2008 per lavori di variazione di destinazione d'uso, in un locale da adibire a pizzeria d'asporto, da realizzare in Camastra tra la via Verga e c-so V. Veneto, censito in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 6 piano terra, ricadente in zona "B" del vigente P.R.G. intestata [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia N°06/08 presentata in data 07/04/2008- n. prot. 3021/349 rilasciata in data 26/06/2008- n. prot. ==== l'igibilità è stata rilasciata in data 10/07/2008- n. prot. 6044/677 **(allegato n°13 e 18)**

Riferito limitatamente a: locale posto a piano terra, ubicato a Camastra in via Vittorio Veneto, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 7.

Descrizione un negozio adibito alla vendita di elettrodomestici di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un negozio adibito alla vendita di elettrodomestici sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo.

Composto da un locale adibito alla vendita di elettrodomestici, un corridoio che dà l'accesso ad un w.c. ed un ripostiglio. **(foto n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 43,08**

Identificato al catasto fabbricati: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 97 mappale 207 subalterno 8, categoria C/1, classe 3, composto da vani n°1 avente una superficie di 31,00 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 563,56, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: il locale adibito alla vendita elettrodomestici confina a nord con la via Palermo, a sud con la stessa ditta, ad est con la via Vittorio Veneto, ad ovest con la ditta [REDACTED].

Note: NOTIFICA effettuata con prot. n. AG0104000/2009 del 18-03-2009, ANNOTAZIONI classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) **(allegato n°22)**

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero 323 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.

(allegato n°6, 7, 8, 9, 10, 22 e 23)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione del Decreto Assessoriale n°1471 del 22-11-1988 l'immobile è identificato nella zona "B" di Completamento.

Norme tecniche ed indici: **Per la zona B di completamento. (allegato n°19)**

L'area individuata nella zonizzazione come zona omogenea B è soggetta a Piano Particolareggiato. Detto piano dovrà disciplinare i seguenti interventi:

- **LOTTE INTERCLUSI:** le aree rientranti nella demolizione della zona B e delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie del lotto non sia superiore a mq. 120,00 è possibile l'edificazione rispetto la densità edilizia fondiaria di mc. 9,00 x mq. e altezza massima di ml. 11,00.
- **LOTTE DI TERRENO:** aree libere delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie sia superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 200,00 è possibile la realizzazione di un volume massimo di mc. 1.000, e altezza massima di ml. 11,00
- **AREE LIBERE:** sono da considerarsi quelle aree che non rientrano nei casi precedenti; l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq.
 - Indice di T: 2,5 mc/mq.
 - Distacco fra Edifici: media dell'altezza delle pareti prospicienti fermo restando la distanza minima di ml. 10,00
 - Distacco dai confini: ½ altezza della parete prospiciente il confine.
 - Distanza dalle strade: 5,00 ml dal bordo della strada o Allineamento con i fabbricati preesistenti fermo restando i parametri del D.M. 2/4/68.
 - Altezza massima: 11,00 ml.

È ammessa la costruzione in aderenza su uno o più confini.

-Parcheggi dotazione minima di mq. 5,00 per ogni 100 mc. Di nuove costruzioni previste.

· **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** dei fabbricati esistenti deve essere effettuata nel rispetto dei limiti stabiliti nei punti precedenti.

· **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 20 L.R. n. 77 del 27/12/1978.

La destinazione d'uso degli edifici nella zona B deve essere esclusivamente residenziale.

Destinazione Parametro Valore	reale/potenziale	Coefficiente Valore	equivalente
Negozi adibito alla vendita di Elettrodomestici Sup. reale lorda 43,08 1,00 43,08			
	Sup. reale netta 35,61	1,00	35,61

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Volume reale 133,54 1,00 133,54

Sup. reale lorda 43,08 43,08

Sup. reale netta 35,61 35,61

Volume reale 133,54 133,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni : tipologia: cordolo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali : materiale: concio di tufo arenario, condizioni: buone.
Travi : materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai : tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi forati, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni : tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica e lamierino zincato, condizioni: buone.
Infissi interni : tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne : materiale: muratura in blocchi di tufo arenario, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna : materiale: piastrelle in scaglie di marmo, condizioni: buone.
Rivestimento : ubicazione: wc, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso : tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico : tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura : tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico : tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
 Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - [REDACTED]
 Traina n°3, Naro
 - [REDACTED], Naro
 - [REDACTED].

8.3. Valutazione corpi**A. un negozio adibito alla vendita di elettrodomestici**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

(foto piano terra locale negozio di elettrodomestici da n°4 a n°11)

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°24)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione Superficie	equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio adibito alla vendita di			
Elettrodomestici 43,08 € 450,00 € 19.386,00			
- Valore corpo:			€ 19.386,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 19.386,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 19.386,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie	lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
un negozio adibito alla				
A	vendita di	43,08	€ 19.693,00	€ 19.693,00
elettrodomestici				

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:

€ 2.953,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è già stato frazionato in una unità immobiliare, pertanto facilmente vendibile.

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:

€ 16.739,05

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:

€ 16.039,05

**Beni in Camastra (Agrigento) angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale adibito a pizzeria d'asporto sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo.
Composto da un locale vendita con bancone e forno, una cucina ed un w.c. con annessi una doccia ed un anti-w.c. **(foto n°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14). posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39,97**
Identificato al catasto fabbricati: partita ===== intestata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 97 mappale 207 subalterno 7, categoria C/1, classe 3, composto da vani n°1 avente una superficie di 30 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 545,38, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. I Coerenze: il locale adibito a pizzeria confina a nord con proprietà stessa ditta, a sud con la via Verga, ad est con la via Vittorio Veneto, ad ovest con la ditta [REDACTED].
Note: NOTIFICA effettuata con prot. n. AG0104000/2009 del 18-03-2009, ANNOTAZIONI classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) **(allegato n°26)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(foto da n°1 a n°14)

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi della zona: farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), palestra (buono), municipio (buono), biblioteca (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio del territorio di Naro, Lago artificiale, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Arabo-Normanno, Barocco della città di Naro.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (7 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]
figlio convivente della signora [REDACTED] (proprietaria del locale suddetto)
Il locale adibito a pizzeria d'asporto, posto a piano terra con ingresso dalla via Vittorio Veneto n. 323, alla data del sopralluogo del C.T.U., risulta essere utilizzato dal signor [REDACTED], figlio convivente della signora [REDACTED]; senza alcun contratto d'affitto. Da certificato emesso dal Comune di Camastra si evince che lo stesso svolge attività di produzione di prodotti di gastronomia d'asporto con inizio attività dal 21-07-2008 nel locale di corso Vittorio Veneto n°323, pertanto prima del Verbale di Pignoramento del 12-02-2009 rep. 314.
La comunicazione di **Avviso che l'Immobile è occupato da terzi** è stata inoltrata alla Cancelleria del Tribunale, in data 18-11-2009 ed è stato comunicato alla parte procedente in data 19-11-2009, a mezzo fax **(allegato n°20 e 25)**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

- 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. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 e [REDACTED]

quest'ultimi in qualità di debitori non datori., a firma di notaio [REDACTED] in data 18/04/2000 ai nn. 74287/23091 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/05/2000 ai nn. 7079 reg. gen. e n. 632 reg. part.

importo ipoteca: £. 200.000.000

importo capitale: £. 100.000.000

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 e [REDACTED] il 15-06-1971,

[REDACTED], per la quota di 1/1. a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 12/02/2009 ai nn. 314/2009 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/02/2009 ai nn. 5210 reg. gen.; 4323 reg. part.

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3; -Terreno agricolo, ubicato nel Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, distinto in catasto al foglio n°191 part.IIa 223, 373, 279;-Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Camastra, in contrada Rinazzi, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è stata riscontrata alcuna irregolarità **regolarizzabili mediante (allegato n°18 e 28)**

Riferito limitatamente a: -Locale adibito a pizzeria d'asporto, posto a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra ex territorio di Naro, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 7

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è stata riscontrata alcuna irregolarità regolarizzabili mediante **(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°28 e planimetria catastale allegato n°27)**

Riferito limitatamente a: -Locale adibito a pizzeria d'asporto, posto a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra ex territorio di Naro, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

[REDACTED],
per la quota di 1000/1000, proprietario dal 05/04/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma [REDACTED] notaio in Aragona in data 05/04/2000 ai nn. rep. n. 74184, racc. n. 23059 registrato a Ufficio delle Entrate di Agrigento in data 20/04/2000 ai nn. 1344, serie IV trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 19/04/2000 ai nn. 6515/5621 **(allegato n°5)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, con accesso da via Verga, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); -Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 3.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] G), per la quota di 1000/1000, proprietario dal 18/11/1991 al 05/04/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Maria D'Angelo notaio in Naro in data 18/11/1991 ai nn. 12824 di rep. e n. 2315 racc. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/11/1991 ai nn. 21900/19512 **(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato nel Comune di Camastra, ex territorio di Naro, composto da due vani e un piccolo accessorio posti a piano terra ed un appartamento posto a primo piano, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 2 di via Vittorio Veneto piano terra; part.IIIa 207 sub 3 di via Verga piano primo.

[REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED]

per la quota di ½, da data antecedente il ventennio al 18/11/1991 in forza di atto di compravendita a firma di Filippo Giganti notaio in Naro in data 31/03/1976 ai nn. 30888 di rep. e n. 11803 racc. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/04/1976 ai nn. 6568/5974 **(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Spezzone di terreno edificabile in territorio di Naro, contrada Rinazzi limitrofo al centro abitato di Camastra, di mq. 93,00, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 32 del 28-07-1966 per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terra e due piani sopraelevati, ubicato nel Comune di Camastra lungo la S.S. 410 o contrada Fontanagrande, distinto in Catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 97 (oggi 207 sub 3, 7 e 8). intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Domanda per Ottenere il permesso di Esecuzione dei Lavori presentata in data 28/07/1966- n. prot. 1880. **(allegato n°13, 14 e 14.1)** Relativamente alla **Pratica di Costruzione Edile n°32**, suddetta, il Dirigente dell'Area Tecnica ATTESTA in data 20-11-2009, che agli atti dell'Ufficio i carteggi contengono la seguente documentazione: -Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili; -Nulla Osta per esecuzione lavori edili.

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. = del 06-11-1975 avente prot. 2756 per lavori di realizzazione di una veranda smontabile nel corso Vittorio Veneto antistante l'edificio di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Domanda per Ottenere il permesso di Esecuzione dei Lavori presentata in data 06/11/1975- n. prot. 2756 **(allegato n°13, 14, 14.1 e 15)** Relativamente alla **Pratica di Costruzione Edile prot. n°2756**, suddetta, il Dirigente dell'Area Tecnica ATTESTA in data 20-11-2009, che agli atti dell'Ufficio i carteggi contengono la seguente documentazione: -Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili; - Relazione Generale; -Elaborati grafici.

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. 2 del 11-01-1996 per lavori di realizzazione di un secondo piano e variazioni a Piano Terra in un edificio, ubicato a Camastra angolo via Palermo e via Vittorio Veneto, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207. intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia N°05/96 presentata in data 11/01/1996- n. prot. 172/2527 rilasciata in data 09/04/1996- n. prot. == **(allegato n°13 e 16)**

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra ad angolo tra via Palermo, via Vittorio Veneto e via Verga, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. 8 del 13-06-1996 per lavori di cambio di destinazione d'uso di un locale a Piano Terra da destinare ad attività commerciale, ubicato a Camastra c/so Vittorio Veneto n°323, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 2 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia N°11/96 presentata in data 13/06/1996- n. prot. 4263 rilasciata in data 03/09/1996- n. prot. == **(allegato n°13 e 17)**

Riferito limitatamente a: locale posto a piano terra, ubicato a Camastra in via Vittorio Veneto, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 7 e 8.

P.E. n. 7 del 07-04-2008 per lavori di variazione di destinazione d'uso, in un locale da adibire a pizzeria d'asporto, da realizzare in Camastra tra la via Verga e c-so V. Veneto, censito in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 6 piano terra, ricadente in zona "B" del vigente P.R.G. intestata [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia N°06/08 presentata in data 07/04/2008- n. prot. 3021/349 rilasciata in data 26/06/2008- n. prot. == l'igibilità è stata rilasciata in data 10/07/2008- n. prot. 6044/677 **(allegato n°13 e 18)**

Riferito limitatamente a: locale posto a piano terra, ubicato a Camastra in via Vittorio Veneto, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 7.

Descrizione un locale adibito a pizzeria d'asporto di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale adibito a pizzeria d'asporto sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo.

Composto da un locale vendita con bancone e forno, una cucina ed un w.c. con annessi una doccia ed un anti-w.c. (foto n°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14). posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39,97

Identificato al catasto fabbricati: partita ===== intestata [REDACTED], proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 97 mappale 207 subalterno 7, categoria C/1, classe 3, composto da vani n°1 avente una superficie di 30 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 545,38, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: il locale adibito a pizzeria confina a nord con proprietà stessa ditta, a sud con la via Verga, ad est con la via Vittorio Veneto, ad ovest con la ditta [REDACTED].

Note: NOTIFICA effettuata con prot. n. AG0104000/2009 del 18-03-2009, ANNOTAZIONI classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) (allegato n°26)

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero 325 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.

(allegato n°6, 7, 8, 9, 10, 26 27)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione del Decreto Assessoriale n°1471 del 22-11-1988 l'immobile è identificato nella zona "B" di Completamento.

Norme tecniche ed indici: **Per la zona B di completamento. (allegato n°19)**

L'area individuata nella zonizzazione come zona omogenea B è soggetta a Piano Particolareggiato.

Detto piano dovrà disciplinare i seguenti interventi:

· **LOTTI INTERCLUSI:** le aree rientranti nella demolizione della zona B e delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie del lotto non sia superiore a mq. 120,00 è possibile l'edificazione rispetto la densità edilizia fondiaria di mc. 9,00 x mq. e altezza massima di mt. 11,00.

· **LOTTI DI TERRENO:** aree libere delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie sia superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 200,00 è possibile la realizzazione di un volume massimo di mc. 1.000, e altezza massima di ml. 11,00

· **AREE LIBERE:** sono da considerarsi quelle aree che non rientrano nei casi precedenti;

l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

-Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq.

-Indice di T: 2,5 mc/mq.

-Distacco fra Edifici: media dell'altezza delle pareti prospicienti fermo restando la distanza minima di ml. 10,00

-Distacco dai confini: ½ altezza della parete prospiciente il confine.

-Distanza dalle strade: 5,00 mt dal bordo della strada o Allineamento con i fabbricati preesistenti fermo restando i parametri del D.M. 2/4/68.

-Altezza massima: 11,00 ml.

È ammessa la costruzione in aderenza su uno o più confini.

-Parcheggi dotazione minima di mq. 5,00 per ogni 100 mc. Di nuove costruzioni previste.

· **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** dei fabbricati esistenti deve essere effettuata nel rispetto dei limiti stabiliti nei punti precedenti.

· **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 20 L.R. n. 77 del 27/12/1978.

La destinazione d'uso degli edifici nella zona B deve essere esclusivamente residenziale.

Destinazione Parametro Valore	reale/potenziale	Coefficiente Valore	equivalente
Locale adibito a pizzeria d'asporto Sup. reale lorda 39,97	1,00	39,97	
	Sup. reale netta	34,26	34,26
	Volume reale	123,91	123,91
	Sup. reale lorda	39,97	39,97

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Sup. reale netta 34,26 34,26

Volume reale 123,91 123,91

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i> :	tipologia: cordolo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali</i> :	materiale: concio di tufo arenario, condizioni: buone.
<i>Travi</i> :	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai</i> :	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi forati, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i> :	tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica e lamierino zincato, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i> :	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne</i> :	materiale: muratura in blocchi di tufo arenario, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna</i> :	materiale: piastrelle in gres e scaglie di marmo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i> :	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i> :	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i> :	tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Condizionamento</i> :	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas</i> :	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi specifici per gas, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Elettrico</i> :	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura</i> :	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico</i> :	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] M. via Piave n°13, Naro, [REDACTED] Locali.

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

8.3. Valutazione corpi**A. un locale adibito a pizzeria d'asporto***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

(foto piano terra pizzeria da n°5 a n°14)

- Valore corpo:	€ 25.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°28)**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione Superficie	equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale adibito a pizzeria			
d'asporto 39,97 € 600,00 € 23.982,00			
- Valore corpo:			€ 23.982,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 23.982,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 23.982,00

Riepilogo:

ID Immobile Superficie	lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A un locale adibito a pizzeria d'asporto	39,97 €	24.491,00	€ 24.491,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.673,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è già stato frazionato in una unità immobiliare, pertanto facilmente vendibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 20.817,35

**Beni in Camastra (Agrigento) angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo.
Composto da un ingresso, due camere da letto, un soggiorno, una cucina-pranzo ed un w.c. **(foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19). posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 94,66**
Identificato al catasto fabbricati: partita ===== intestata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 97 mappale 207 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: €. 244,03, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: l'appartamento confina a nord con la via Palermo, a sud con la via Verga, ad est con la via Vittorio Veneto, ad ovest con la ditta [REDACTED].
Note: VOLTURA D'UFFICIO del 05-04-2000, Voltura n. 9524.1/2008 in atti dal 23-05-2008 (protocollo n. AG 0158061), Repertorio n.: 74184 Rogante: NOT. SAIIEVA Sede: ARAGONA Registrazione: UR sede: AGRIGENTO n. 344 del 20-04-2000 TRASCRIZ. 5621700 (IST. N. 158053/08) **(allegato n°30)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(foto da n°1 a n°18)

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), palestra (buono), municipio (buono), biblioteca (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), negozio al dettaglio (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio del territorio di Naro, Lago artificiale, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Arabo-Normanno, Barocco della città di Naro.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (7 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Alla data del sopralluogo del C.T.U. l'appartamento posto a primo piano, con ingresso dalla via Verga n. 02 risulta essere occupato dal 26-08-2004, dalla signora [REDACTED] **senza alcun** contratto d'affitto, tanto si evince dalla Dichiarazione del Terzo Occupante; pertanto prima del Verbale di Pignoramento del 12-02-2009 rep. 314. La comunicazione di **Avviso che l'Immobile è occupato da terzi** è stata inoltrata alla cancelleria del Tribunale, in data 18-11-2009 ed è stato comunicato alla parte precedente in data 19-11-2009, a mezzo fax **(allegato n°20 e 29)**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

- 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. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 e [REDACTED]

quest'ultimi in qualità di debitori non datori., a firma di notaio [REDACTED] in data 18/04/2000 ai nn. 74287/23091 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/05/2000 ai nn. 7079 reg.gen. e n. 632 reg. part.

importo ipoteca: £. 200.000.000

importo capitale: £. 100.000.000

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1. a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 12/02/2009 ai nn. 314/2009 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/02/2009 ai nn. 5210 reg. gen.; 4323 reg. part.

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3; -Terreno agricolo, ubicato nel Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, distinto in catasto al foglio n°191 part.IIa 223, 373, 279;-Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Camastra, in contrada Rinazzi, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è stata riscontrata alcuna irregolarità **regolarizzabili mediante (allegato n°16 e 32)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, ex territorio di Naro tra le vie Verga, Vittorio Veneto e Palermo, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è stata riscontrata alcuna irregolarità regolarizzabili mediante (vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°32 e planimetria catastale allegato n°31)

Riferito limitatamente a: -Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, ex territorio di Naro tra le vie Verga, Vittorio Veneto e Palermo, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 3.

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:

[REDACTED], per la quota di 1000/1000, proprietario dal 05/04/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] notaio in Aragona in data 05/04/2000 ai nn. rep. n. 74184, racc. n. 23059 registrato a Ufficio delle Entrate di Agrigento in data 20/04/2000 ai nn. 1344, serie IV trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 19/04/2000 ai nn. 6515/5621 (allegato n°5)

Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, con accesso da via Verga, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); -Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 3.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], per la quota di 1000/1000, proprietario dal 18/11/1991 al 05/04/2000 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 18/11/1991 ai nn. 12824 di rep. e n. 2315 racc. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/11/1991 ai nn. 21900/19512 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato nel Comune di Camastra, ex territorio di Naro, composto da due vani e un piccolo accessorio posti a piano terra ed un appartamento posto a primo piano, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207 sub 2 di via Vittorio Veneto piano terra; part.IIIa 207 sub 3 di via Verga piano primo.

[REDACTED], per la quota di ½ e [REDACTED], per la quota di ½, da data antecedente il ventennio al 18/11/1991 in forza di atto di compravendita a firma di Filippo Giganti notaio in Naro in data 31/03/1976 ai nn. 30888 di rep. e n. 11803 racc. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/04/1976 ai nn. 6568/5974 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Spezzone di terreno edificabile in territorio di Naro, contrada Rinazzi limitrofo al centro abitato di Camastra, di mq. 93,00, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIIa 207.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 32 del 28-07-1966 per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terra e due piani sopraelevati, ubicato nel Comune di Camastra lungo la S.S. 410 o contrada Fontanagrande, distinto in Catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 97 (oggi 207 sub 3, 7 e 8). intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Domanda per Ottenere il permesso di Esecuzione dei Lavori presentata in data 28/07/1966- n. prot. 1880. **(allegato n°13, 14 e 14.1)**

Relativamente alla **Pratica di Costruzione Edile n°32**, suddetta, il Dirigente dell'Area Tecnica ATTESTA in data 20-11-2009, che agli atti dell'Ufficio i carteggi contengono la seguente documentazione: -Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili; -Nulla Osta per esecuzione lavori edili.

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. = del 06-11-1975 avente prot. 2756 per lavori di realizzazione di una veranda smontabile nel corso Vittorio Veneto antistante l'edificio di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Domanda per Ottenere il permesso di Esecuzione dei Lavori presentata in data 06/11/1975- n. prot. 2756 **(allegato n°13, 14, 14.1 e 15)**

Relativamente alla **Pratica di Costruzione Edile prot. n°2756**, suddetta, il Dirigente dell'Area Tecnica ATTESTA in data 20-11-2009, che agli atti dell'Ufficio i carteggi contengono la seguente documentazione: -Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili; - Relazione Generale; -Elaborati grafici.

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. 2 del 11-01-1996 per lavori di realizzazione di un secondo piano e variazioni a Piano Terra in un edificio, ubicato a Camastra angolo via Palermo e via Vittorio Veneto, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207. intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia N°05/96 presentata in data 11/01/1996- n. prot. 172/2527 rilasciata in data 09/04/1996- n. prot. == **(allegato n°13 e 16)**

Riferito limitatamente a: edificio, ubicato a Camastra ad angolo tra via Palermo, via Vittorio Veneto e via Verga, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 3, 7 e 8.

P.E. n. 8 del 13-06-1996 per lavori di cambio di destinazione d'uso di un locale a Piano Terra da destinare ad attività commerciale, ubicato a Camastra c/so Vittorio Veneto n°323, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 2 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia N°11/96 presentata in data 13/06/1996- n. prot. 4263 rilasciata in data 03/09/1996- n. prot. == **(allegato n°13 e 17)**

Riferito limitatamente a: locale posto a piano terra, ubicato a Camastra in via Vittorio Veneto, oggi distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 7 e 8.

P.E. n. 7 del 07-04-2008 per lavori di variazione di destinazione d'uso, in un locale da adibire a pizzeria d'asporto, da realizzare in Camastra tra la via Verga e c-so V. Veneto, censito in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 6 piano terra, ricadente in zona "B" del vigente P.R.G. intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia N°06/08 presentata in data 07/04/2008- n. prot. 3021/349 rilasciata in data 26/06/2008- n. prot. == l'igibilità è stata rilasciata in data 10/07/2008- n. prot. 6044/677 **(allegato n°13 e 18)**

Riferito limitatamente a: locale posto a piano terra, ubicato a Camastra in via Vittorio Veneto, distinto in catasto nel Comune di Naro al foglio 97 part.IIa 207 sub 7.

Descrizione un appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro angolo tra le vie Vittorio Veneto, Verga e Palermo.

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Composto da un ingresso, due camere da letto, un soggiorno, una cucina-pranzo ed un w.c. (foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19). posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 94,66

Identificato al catasto fabbricati: partita ===== intestata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 97 mappale 207 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: €. 244,03, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1 Coerenze: l'appartamento confina a nord con la via Palermo, a sud con la via Verga, ad est con la via Vittorio Veneto, ad ovest con la ditta [REDACTED].

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 05-04-2000, Voltura n. 9524.1/2008 in atti dal 23-05-2008 (protocollo n. AG 0158061), Repertorio n.: 74184 Rogante: [REDACTED] Sede: ARAGONA Registrazione: UR sede: AGRIGENTO n. 344 del 20-04-2000 TRASCRIZ. 5621700 (IST. N. 158053/08) (allegato n°30)

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero 02 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 3,05.

(allegato n°6, 7, 10, 30 e 31)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione del Decreto Assessoriale n°1471 del 22-11-1988 l'immobile è identificato nella zona "B" di Completamento.

Norme tecniche ed indici: **per la zona B di completamento. (allegato n°19)**

L'area individuata nella zonizzazione come zona omogenea B è soggetta a Piano Particolareggiato. Detto piano dovrà disciplinare i seguenti interventi:

- **LOTTI INTERCLUSI:** le aree rientranti nella demolizione della zona B e delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie del lotto non sia superiore a mq. 120,00 è possibile l'edificazione rispetto la densità edilizia fondiaria di mc. 9,00 x mq. e altezza massima di ml. 11,00.
- **LOTTI DI TERRENO:** aree libere delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie sia superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 200,00 è possibile la realizzazione di un volume massimo di mc. 1.000, e altezza massima di ml. 11,00
- **AREE LIBERE:** sono da considerarsi quelle aree che non rientrano nei casi precedenti; l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq.
 - Indice di T: 2,5 mc/mq.
 - Distacco fra Edifici: media dell'altezza delle pareti prospicienti fermo restando la distanza minima di ml. 10,00
 - Distacco dai confini: ½ altezza della parete prospiciente il confine.
 - Distanza dalle strade: 5,00 ml dal bordo della strada o Allineamento con i fabbricati preesistenti fermo restando i parametri del D.M. 2/4/68.
 - Altezza massima: 11,00 ml.
- È ammessa la costruzione in aderenza su uno o più confini.
- Parcheggi dotazione minima di mq. 5,00 per ogni 100 mc. Di nuove costruzioni previste.
- **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** dei fabbricati esistenti deve essere effettuata nel rispetto dei limiti stabiliti nei punti precedenti.
- **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 20 L.R. n. 77 del 27/12/1978.

La destinazione d'uso degli edifici nella zona B deve essere esclusivamente residenziale.

Destinazione	Parametro	Valore	reale/potenziale	Coefficiente	Valore	equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	94,66	1,00	94,66		
	Sup. reale netta	116,50	1,00	116,50		
	Volume reale	302,91	1,00	302,91		
	Sup. reale lorda	94,66		94,66		

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Sup. reale netta 116,50 116,50

Volume reale 302,91 302,91

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i> :	materiale: concio di tufo arenario, condizioni: buone.
<i>Travi</i> :	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai</i> :	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Copertura</i> :	tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Scale</i> :	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi</i> :	materiale: c.a. e laterizi forati, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i> :	tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i> :	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura</i> :	materiale: inesistente, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne</i> :	materiale: muratura in blocchi di tufo arenario, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna</i> :	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i> :	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i> :	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i> :	tipologia: anta singola battente, materiale: metallo blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale</i> :	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico</i> :	tipologia: video, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento</i> :	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubo in rame coibentato, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE) ed ATTESTATO di QUALIFICAZIONE ENERGETICA Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di certificazione energetica, prevista sia dalla ex L. 10/91 sia dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i., il sistema edificio impianto è costituito da un fabbricato (un involucro edilizio) o da porzione di fabbricato, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza del l'impianto di riscaldamento. All'appartamento in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe G di efficienza energetica (Allegato n. 33).
<i>Gas</i> :	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi specifici per gas, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Elettrico</i> :	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniela Nunno
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Fognatura : tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, 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: legna, rete di distribuzione: ==, diffusori: camino, 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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - [REDACTED]
Traina n°3, Naro

8.3. Valutazione corpi**A. un appartamento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto piano primo e copertura a terrazza da n°1 a n°19)

- Valore corpo:	€ 40.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°32)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	94,66	€ 430,00	€ 40.703,80
- Valore corpo:			€ 40.703,80
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 40.703,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 40.703,80

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie	Valore intero medio	
		lorda	ponderale
A un appartamento	94,66	€ 40.351,90	€ 40.351,90

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

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:

€ 6.052,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è già stato frazionato in una unità immobiliare, pertanto facilmente vendibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 34.299,12

Relazione Lotto 003 creata in data 22/11/2009
Codice documento: E002-09-000055-003

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

**Beni in Naro (Agrigento) contrada Mintina di Batia
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) contrada Mintina di Batia.

Superficie complessiva di circa mq **19853**.

Identificato in catasto:

- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 223 subalterno ==, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20.80, - reddito agrario: €. 2,15, - reddito domenicale: €. 5,91.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.Ila 377, a sud ed ad ovest con la part.Ila 373, ad est con la part.Ila 279.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA. **(allegato n°35)**
- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 279 subalterno Porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.12.93, - reddito agrario: €. 11,66, - reddito domenicale: €. 32,08.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.Ila 121, a sud con la part.Ila 413, ad ovest con le part.Ile 223, 373, 421 ad est con la part.Ila 280.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA. **(allegato n°36)**
- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 279 subalterno Porz. AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 45.00, - reddito agrario: €. 16,27, - reddito domenicale: €. 25,56.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.Ila 121, a sud con la part.Ila 413, ad ovest con le part.Ile 223, 373, 421 ad est con la part.Ila 280.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA. **(allegato n°36)**
- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 373 subalterno ==, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 19.80, - reddito agrario: €. 2,05, - reddito domenicale: €. 5,62.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.Ila 219, a sud ed ad ovest con la part.Ila 220, ad est con le part.Ile 279 e 223.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATA. **(allegato n°37)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto da n°1 a n°10)

(foto da n°1 a n°10)

Caratteristiche zona: agricola agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono città di Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: **Paesaggio del territorio di Naro, Lago artificiale, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Arabo-Normanno, Barocco della città di Naro.**

Collegamenti pubblici (km): superstrada (15 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore di [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di 1/1 e [REDACTED] per la quota di 1/1. a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 12/02/2009 ai nn. 314/2009 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/02/2009 ai nn. 5210 reg. gen.; 4323 reg. part. Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.la 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.la 207 sub 3; -Terreno agricolo, ubicato nel Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, distinto in catasto al foglio n°191 part.la 223, 373, 279;-Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Camastra, in contrada Rinazzi, distinto in catasto al foglio n°96 part.la 478.

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: non è stata riscontrata alcuna irregolarità regolarizzabili mediante (vedi satellitare e visure allegati n°35, 36 e 37)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo, ubicato nel Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, distinto in catasto al foglio n°191 part.la 223, 373, 279;

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

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

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

[REDACTED],
per la quota di 1000/1000. proprietario dal 18/06/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] notaio in Canicatti in data 18/06/1991 ai nn. rep. n. 26067 trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 19/07/1991 ai nn. 13613/12138 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Fondo rustico, ubicato nel territorio del Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, esteso mq. 21.460,00, distinto in catasto al foglio n°191 part.lle 223, 373 e 279.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 da data antecedente il ventennio al 18/06/1991 in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] notaio in Naro in data 15/04/1966 ai nn. 18393 di rep. registrato a Agrigento in data 15/04/1966 ai nn. 304 trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/05/1966 ai nn. 8616/7981 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Fondo rustico, ubicato nel territorio del Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, esteso mq. 44.200,00, distinto in catasto al foglio n°191 part.lle 223, 220, 274 e 279.

[REDACTED]
la quota di 1000/1000 da data antecedente il ventennio al 18/06/1991 in forza di atto di compravendita (allegato di cancelleria)

Il signor Fabbri ne era divenuto proprietario in virtù di titolo antecedente il 24-07-1957, data di Impianto delle Conservatorie, con il sistema dell'archiviazione che comprende, gli estremi anagrafici completi della data di nascita; stante che dalle certificazioni rilasciate dai servizi ipotecari dalla Agenzia del Territorio di Agrigento non figurano formalità a favore del soggetto interessato che riguardano l'immobile sottoposto ad esecuzione.

Riferito limitatamente a: -Fondo rustico, ubicato nel territorio del Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, distinto in catasto al foglio n°191 part.lle 373.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) contrada Mintina di Batia.

Superficie complessiva di circa mq **19853**.

Identificato in catasto:

- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 223 subalterno ==, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20.80, - reddito agrario: €. 2,15, - reddito domenicale: €. 5,91.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lle 377, a sud ed ad ovest con la part.lle 373, ad est con la part.lle 279.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA. (allegato n°35)

- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 279 subalterno Porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.12.93, - reddito agrario: €. 11,66, - reddito domenicale: €. 32,08.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.Ila 121, a sud con la part.Ila 413, ad ovest con le part.Ile 223, 373, 421 ad est con la part.Ila 280.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA. **(allegato n°36)**
- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 279 subalterno Porz. AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 45.00, - reddito agrario: €. 16,27, - reddito domenicale: €. 25,56.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.Ila 121, a sud con la part.Ila 413, ad ovest con le part.Ile 223, 373, 421 ad est con la part.Ila 280.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA. **(allegato n°36)**
- terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1/1. foglio 191 mappale 373 subalterno ==, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 19.80, - reddito agrario: €. 2,05, - reddito domenicale: €. 5,62.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.Ila 219, a sud ed ad ovest con la part.Ila 220, ad est con le part.Ile 279 e 223.
Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19-11-1994, n. 6257.1/1995 in atti dal 06/03/2002 (protocollo n. 52872) Registrazione: UR Sede SAN REMO Volume: 810 n. 36 del 25-08-1995 SUCCESSIONE RETTIFICATA. **(allegato n°37)**

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia in pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso

Le sistemazioni agrarie presenti sono a seste regolari

I sistemi irrigui presenti sono a goccia

Le colture in atto sono: erbacee: seminativo, arboree: uliveto.

(allegato n°34, 35, 36, 37)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Commissariale assunta dal Consiglio Comunale n°12 del 20-05-2004, e Delibera di G.M. n°63 del 03-11-2009 con cui viene impartita apposita direttiva sull'avvenuta scadenza delle norme di salvaguardia relative al P.R.G. l'immobile è identificato nella zona "E" aree agricole (vedi Certif. Dest. Urbanistica allegato n°38 e 39)

Norme tecniche ed indici: Zona "E" **(allegato n. 38 e 39)**

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: ml. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: ml. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: ml. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Il terreno è vincolato ai sensi della L. 431/85.

Destinazione Parametro Valore	reale/potenziale	Coefficiente Valore	equivalente
Terreno agricolo Sup. reale lorda 19.853,00 1,00 19.853,00			
	Sup. reale lorda 19.853,00 19.853,00		

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED]
n°3, Naro
- [REDACTED]
- [REDACTED] n°13, Naro, Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fondo agricolo da n°1 a n°10)

- Valore corpo:	€ 60.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 60.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria catastale e visure allegato n°34, 35, 36 e 37)

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

Destinazione Superficie	equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo 19.853,00 € 3,00 € 59.559,00			
- Valore corpo:			€ 59.559,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 59.559,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 59.559,00

Riepilogo:

ID Immobile Superficie	Valore intero medio	
	lorda	ponderale
A terreno agricolo	19853 € 59.779,50	€ 59.779,50

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:

€ 8.966,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudizio di comoda divisibilità: il terreno agricolo è costituito da tre particelle, vendibili anche separatamente.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 50.812,58

Relazione lotto 004 creata in data 22/11/2009
Codice documento: E002-09-000055-004

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

**Beni in Camastra (Agrigento) contrada Rinazzi, via San Biagio
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro contrada Rinazzi, via San Biagio.
Superficie complessiva di circa mq **690**.
Identificato al catasto terreni: partita ===== intestata a [REDACTED], proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 96 mappale 478 subalterno ==, qualità vigneto, classe 4, superficie catastale 06.90, - reddito agrario: €. 2,49, - reddito domenicale: €. 4,99.
Coerenze: il lotto di terreno edificabile confina a nord con la part.lla 168, a sud con le part.lle 558, 607 e 608, ad est con la via San Biagio e con fabbricato altra ditta, ad ovest con le part.lle 334 e 585.
Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14-09-1999, TRASCRIZIONE N. 15343.1/1999 in atti dal 22/03/2000 Repertorio n.:46281 Rogante: FERRARO ANTONINA Sede CANICATTI' COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (allegato n°42)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto da n°1 a n°12)

(foto da n°1 a n°12)

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi della zona: farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), municipio (buono), biblioteca (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Paesaggio del territorio di Naro, Lago artificiale, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Arabo-Normanno, Barocco della città di Naro.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (7 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], (c [REDACTED])
[REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] **R), per la quota di 1/1.,** a firma di [REDACTED], sede di Agrigento in data 09/11/2007 ai nn. 41055/2007 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/11/2007 ai nn. 31327/7415

importo ipoteca: €. 5.510,76

importo capitale: €. 2.755,38

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Naro, oggi territorio di Camastra, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED] **), per la quota di 1/1.,** a firma di [REDACTED] spa, sede di Agrigento in data 07/10/2008 ai nn. 43102/2008 iscritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 27/11/2008 ai nn. 32378/6465

importo ipoteca: €. 8.706,96

importo capitale: €. 4.353,48

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Naro, oggi territorio di Camastra, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] **), per la quota di 1/1 e [REDACTED] **), per la quota di 1/1.** a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 12/02/2009 ai nn. 314/2009 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 26/02/2009 ai nn. 5210 reg. gen.; 4323 reg. part. Riferito limitatamente a: -Magazzino a piano terra, ubicato nel Comune di Camastra, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 5 (oggi sub 7 e 8); - Appartamento a piano primo, ubicato nel Comune di Camastra, tra le vie Verga e Vittorio Veneto, distinto in catasto al foglio n°97 part.IIa 207 sub 3; -Terreno agricolo, ubicato nel Comune di Naro, in contrada Mintina di Batia, distinto in catasto al foglio n°191 part.IIa 223, 373, 279;-Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Camastra, in contrada Rinazzi, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.**

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: il tipo di coltura dichiarata in catasto, non è congruente con quella esistente in loco.
 regolarizzabili mediante Variazione di coltura tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docta" **(vedi satellitare ed allegato n°42)** alla data del sopralluogo del C.T.U. il terreno risultava incolto, invece le visure catastali riportano quale coltura "vigneto di IVa".

Variazione di coltura tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docta": € 200,00

Oneri totali: € 200,00

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno edificabile, ubicato nel Comune di Naro, oggi territorio di Camastra, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

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:

[REDACTED], per la quota di 1/1, avendolo acquistato in regime di comunione legale dei beni. proprietario dal 14/09/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] notaio in Canicatti in data 14/09/1999 ai nn. 46281 di rep., n. 13169 di racc. registrato a Canicatti in data 01/10/1999 ai nn. 1261 trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 08/10/1999 ai nn. 17475/15343 **(allegato n°40)**

Riferito limitatamente a: -Lotto di terreno edificabile, ubicato nel Comune di Camastra ex territorio di Naro, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], per 1/3 ciascuno, proprietario da data antecedente il ventennio al 14/09/1999 in forza di denuncia di successione a firma di [REDACTED] ai nn. 160 volume registrato a Canicatti in data 10/09/1999 ai nn. 814 **(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Lotto di terreno edificabile, ubicato nel Comune di Camastra ex territorio di Naro, distinto in catasto al foglio n°96 part.IIa 478.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno edificabile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in Camastra (Agrigento) frazione ex territorio di Naro contrada Rinazzi, via San Biagio.
 Superficie complessiva di circa mq **690**.

Identificato al catasto terreni: partita ===== intestata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni. foglio 96 mappale 478 subalterno ==, qualità vigneto, classe 4, superficie catastale 06.90, - reddito agrario: €. 2,49, - reddito dominicale: €. 4,99.

Coerenze: il lotto di terreno edificabile confina a nord con la part.IIa 168, a sud con le part.IIe 558, 607 e 608, ad est con la via San Biagio e con fabbricato altra ditta, ad ovest con le part.IIe 334 e 585.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14-09-1999, TRASCRIZIONE N. 15343.1/1999 in atti dal 22/03/2000 Repertorio n.:46281 Rogante: FERRARO ANTONINA Sede CANICATTI COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (allegato n°42)

Il terreno ha una forma regolare, una orografia piana

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso

Le sistemazioni agrarie presenti sono incolto

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: ==, arboree: ==, di selvicoltura: ==.

(allegato n°41 e 42)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione del Decreto Assessoriale n°1471 del 22-11-1988 l'immobile è identificato nella zona "B" di Completamento. (vedi Certif. dest.

Urbanistica allegato n°43 e 44)

Norme tecniche ed indici: **Per la zona B di completamento. (allegato n°19)**

L'area individuata nella zonizzazione come zona omogenea B è soggetta a Piano Particolareggiato.

Detto piano dovrà disciplinare i seguenti interventi:

· **LOTTE INTERCLUSI:** le aree rientranti nella demolizione della zona B e delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie del lotto non sia superiore a mq. 120,00 è possibile l'edificazione rispetto la densità edilizia fondiaria di mc. 9,00 x mq. e altezza massima di ml. 11,00.

· **LOTTE DI TERRENO:** aree libere delimitate da tre lati da preesistenti edifici, strade pubbliche, spazi pubblici o aree con diversa destinazione. Qualora la superficie sia superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq. 200,00 è possibile la realizzazione di un volume massimo di mc. 1.000, e altezza massima di ml. 11,00

· **AREE LIBERE:** sono da considerarsi quelle aree che non rientrano nei casi precedenti; l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

-Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq.

-Indice di T: 2,5 mc/mq.

-Distacco fra Edifici: media dell'altezza delle pareti prospicienti fermo restando la distanza minima di ml. 10,00

-Distacco dai confini: ½ altezza della parete prospiciente il confine.

-Distanza dalle strade: 5,00 ml dal bordo della strada o Allineamento con i fabbricati preesistenti fermo restando i parametri del D.M. 2/4/68.

-Altezza massima: 11,00 ml.

È ammessa la costruzione in aderenza su uno o più confini.

-Parcheggi dotazione minima di mq. 5,00 per ogni 100 mc. Di nuove costruzioni previste.

· **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** dei fabbricati esistenti deve essere effettuata nel rispetto dei limiti stabiliti nei punti precedenti.

· **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI:** sono possibili tutti gli interventi di cui allart. 20 L.R. n. 77 del 27/12/1978.

La destinazione d'uso degli edifici nella zona B deve essere esclusivamente residenziale.

Destinazione	Parametro	Valore	reale/potenziale	Coefficiente	Valore	equivalente
lotto edificabile	Sup. reale lorda	690,00	1,00	690,00		
	Sup. reale lorda	690,00	690,00			

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - [REDACTED]
Traina n°3, Naro
- [REDACTED], via Vittorio Emanuele n°119, Naro
- [REDACTED] Piave n°13, Naro, Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno edificabile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del lotto edificabile da foto n°1 a n°12)

- Valore corpo:	€ 50.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 50.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 50.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria catastale e visura allegato n°41 e 42)

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

Destinazione Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
lotto edificabile 690,00 € 70,00 € 48.300,00		
- Valore corpo:		€ 48.300,00
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 48.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:		€ 48.300,00

Riepilogo:

ID Immobile Superficie	Valore intero medio	
	lorda	ponderale Valore diritto e quota
A terreno edificabile	690 € 49.150,00	€ 49.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.372,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto di area edificabile risulta avere una unica particella di superficie tale da consentire l'edificazione di una sola unità immobiliare, pertanto facilmente vendibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

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:

€ 41.777,50

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:

€ 41.577,50

Relazione lotto 005 creata in data 22/11/2009
Codice documento: E002-09-00055-005

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata