

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento Esecutivo N° 90/2013 del R.G.Es.**

**Promosso da BANCA SELLA S.P.A.**

**contro**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ESPERTO**

Arch. Carmela Linda Cino  
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)  
tel e fax: 0922/941420

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**  
**LOTTO 1**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

*Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Spanò*

**LOTTO N. 1**  
**Beni in Naro (AG)**  
**Via Castronovo n. 20**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

- A. Appartamento sito nel Comune di Naro via Castronovo n. 20 *piano quinto* -  
propr. per la quota di 500/1000 a nome di \_\_\_\_\_  
propr. per la quota di 500/1000 a nome degli eredi di \_\_\_\_\_

**Identificazione catastale:**

**CESPITE A:**

Comune di Naro – N.C.E.U.

Appartamento via Castronovo n. 20 – piano quinto

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
64	536	9	A/3	3	5 vani	€ 271,14

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobili in Naro (AG) via Castronovo n.20

Caratteristiche zona: centro urbano

Caratteristiche zone limitrofe: aree urbane

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una sufficiente quantità di servizi

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla certificazione notarile in atti**

4.1.1. *Domande giudiziali:* **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:* **Nessuna**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici**

<sup>1</sup> Deceduta nel 2007

**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/07/2005 rep. 23066/9352 Notaio G. Comparato trascritta ad Agrigento il 06/07/2005 ai nn. 16514/4302 a favore della Banca di Palermo S.p.A. con sede in Palermo  
Importo totale ipoteca € 120.000,00

**4.2.2 Pignoramenti:**

Atto di pignoramento immobiliare del 09/04/2013 rep. 240/2013 trascritto ad Agrigento il 21/05/2013 ai nn. 9338/7779 a favore della Banca Sella S.p.A. con sede in Biella

**Altri oneri: Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Naro con richiesta prot. 4436 del 10/04/2014 risulta che per l'immobile in questione posto al piano quinto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 39/2006 del 03/05/2006 ai sensi della L. 47/85.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia non risulta alcuna difformità.

**4.3.2 Conformità catastale:**

L'unità immobiliare risulta censita al foglio n. 64 p.lla 536 sub 9 piano quinto (categoria A/3).

La scheda planimetrica è presente anche se la distribuzione interna risulta difforme vista la rappresentazione grafica di un vano ripostiglio non esistente sui luoghi.

Pertanto si è proceduto alla correzione della planimetria catastale con variazione DOCFA prot. AG0039219 del 14/04/2015 per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:*

A seguito di richiesta all'amministratore del condominio di cui fa parte l'appartamento si è rilevato che l'ammontare delle pendenze insolute alla data del 10/07/2014 è pari a:

€ 2.655,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	-	1/2
2	Eredi d	1/2

Ai comproprietari l'appartamento è pervenuto con atto di compravendita del 01/07/2005 ai rogiti del Notaio Comparato, trascritto ad Agrigento il 06/07/2005 ai nn. 16513/10838 da potere di \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Questi ultimi hanno acquisito la proprietà del bene con atto di compravendita del 20/12/1983 rep. 4668/211 ai rogiti del Notaio F. Giganti, trascritto ad Agrigento il 04/01/1984 al n. 250 di registro particolare.

Si precisa infine che dalle verifiche effettuate nei RR.II. non è stata riscontrata nessuna denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria n. 39/2006 del 03/05/2006 che si allega in copia corredata dagli elaborati grafici.

**DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 1**

Appartamento al piano quinto

L'unità immobiliare di che trattasi, posta al piano quinto, è destinata a civile abitazione, facente parte del fabbricato a sette elevazioni fuori terra sito in Naro con accesso dal portone condominiale di via Castronovo n.20.

All'interno si compone di 4 vani principali oltre accessori rappresentati da servizio igienico e disimpegno il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 71,75 circa. La

distribuzione interna è caratterizzata da spazi con una configurazione regolare disimpegnati da un corridoio ad “L” e sono presenti affacci sia sul fronte sud in corrispondenza di via Castronovo che sui fronti est ed ovest, mentre nel lato nord l'unità immobiliare è in aderenza con altra proprietà.

Le rifiniture interne sono di tipo medio-economico, in linea con la tipologia e l'epoca di costruzione, caratterizzate da pavimentazione in scaglie di marmo con rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica e porte in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono del tipo metallico con vetro singolo protetti da serrande in pvc.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo in sottotraccia mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti radiatori di vecchia tipologia e non è stata riscontrata la presenza della caldaia.

Le condizioni generali di manutenzione interne dell'appartamento sono scarse vista la mancanza di recenti interventi manutentivi in relazione anche al perdurare dello stato di disuso.

Per una migliore comprensione della distribuzione spaziale si rimanda allo studio degli elaborati grafici di rilievo allegati.

#### TABELLA COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<b>LOTTO 1</b>					
Vani coperti abitazione piano quinto	mq. 71,75	1	71,75	sud	scarse
balconi	mq. 4,80	0,25	1,20	sud	scarse
Sommano abitazione			mq. <b>72,95</b>		

#### PRESTAZIONI ENERGETICHE DEI FABBRICATI DESTINATI AD ABITAZIONE risultanti dall'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006 e s.m.i.:

In ragione delle caratteristiche costruttive e dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli isolamenti, degli impianti presenti, risultano le seguenti prestazioni energetiche:

PIANO QUINTO foglio 64 p.IIa 536 sub 9

- Prestazione energetica globale = 440,60Kwh/mq x anno
- Classe Energetica attribuita: "G"



Si allega Attestato di Prestazione Energetica (APE) corredato da ricevuta di presentazione presso il C.E.FA. della regione Sicilia.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarità tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

#### Procedimento di stima:

dove:

Vmb	= Valore di mercato del bene oggetto di stima;
po	= prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
Sb	= superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

$$Vmb = po \times Sb$$

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

#### DESTINAZIONE

abitazione

#### PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)

460,00 €/mq

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:



Appartamento

**Vmb** = €/mq. 460,00 x mq. 72,95 = € 33.557,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quindi il valore di mercato del lotto ammonta ad € **33.557,00** euro (trentatremilacinquecentocinquantesette/00)

## 8.2. Fonti di informazione

OMI Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Naro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

**€ 5.033,55**

## 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra:

**€ 28.523,45**

## CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene da porre a base d'asta, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, e con tutti gli oneri a carico della parte acquirente, risulta essere, in cifra tonda, pari a:

**Vmb = € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00)**

Racalmuto, 02/04/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it


**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento Esecutivo N° 90/2013 del R.G.Es.**

**Promosso da BANCA SELLA S.P.A.**

**contro**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ESPERTO**

Arch. Carmela Linda Cino

Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)

tel e fax: 0922/941420

**Documentazione fotografica**  
**LOTTO 1**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Giudice dell'Esecuzione:** Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Spanò



ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

PROSPETTO PRINCIPALE -  
VIA CASTRONOVO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



AFFACCI ED ACCESSO SU VIA CASTRONOVO



DISIMPEGNO CENTRALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



CAMERA LATO SUD



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SERVIZIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VANO CUCINA

DISIMPEGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



CAMERA LATO NORD

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento Esecutivo N° 90/2013 del R.G.Es.**

**Promosso da BANCA SELLA S.P.A.**

**contro**

---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ESPERTO**

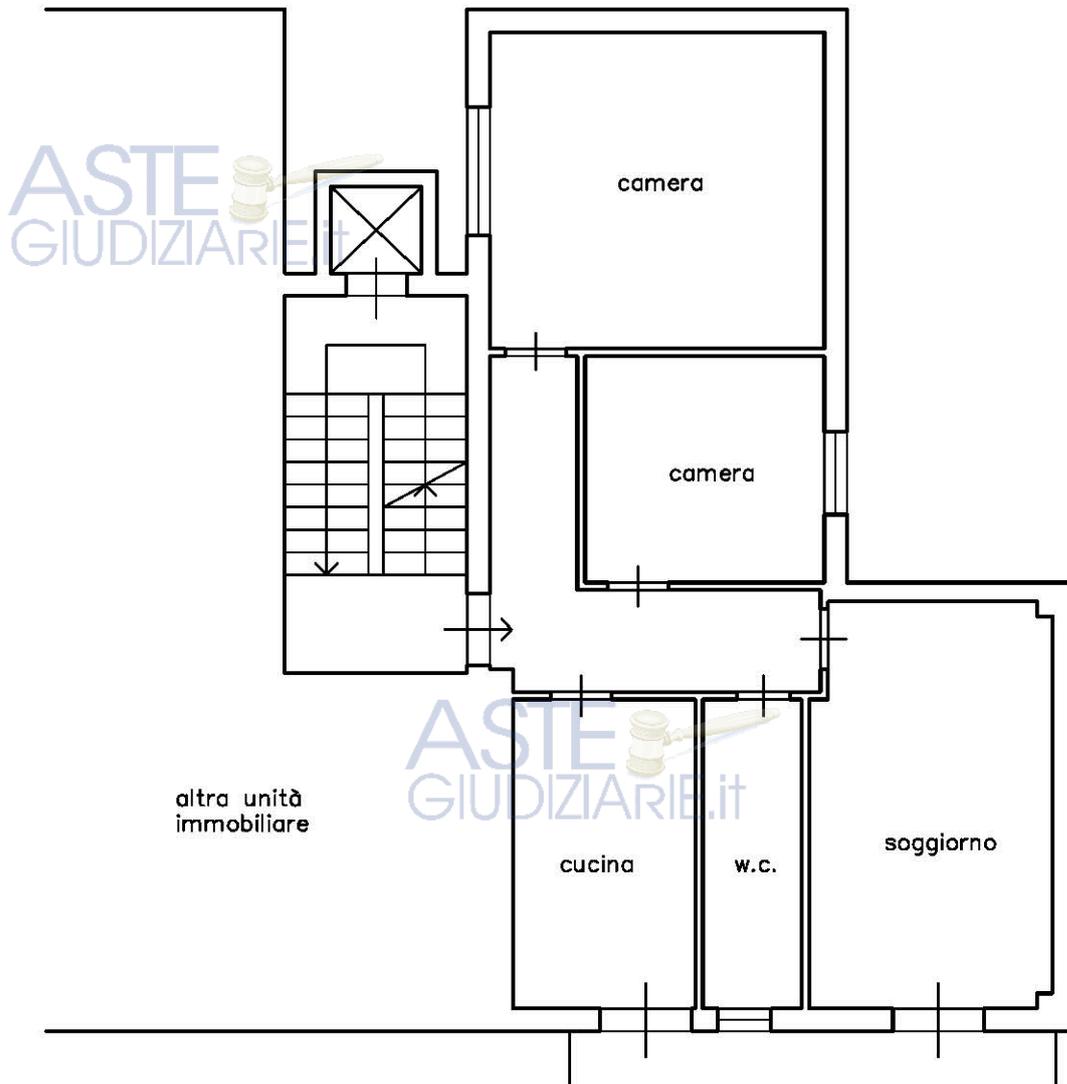
Arch. Carmela Linda Cino  
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)  
tel e fax: 0922/941420

**Elaborati grafici**  
**LOTTO 1**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Giudice dell'Esecuzione:** Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Spanò



PIANTA PIANO QUINTO

