
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Guber S.p.A.
contro
"A"

N. Gen. Rep. **000199/17**

Giudice Dr. R. Musumeci (ex ruolo **Beatrice Ragusa**)

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347
C.F. DPSMRA64B11B602R- P.Iva 01926710847

con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226
telefono: 0922 881188
cellulare: 328 1848069
fax: 0922 1836465
email: arch.mariodipasquali@libero.it



Beni in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al primo livello fuori terra che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno, dispensa, deposito. Il piano di calpestio è rialzato di circa 1,5 m rispetto alla Via Caporale Mazza e (all'incirca) allo stesso livello della Via Giotto di Bondone in corrispondenza della quale presenta un accesso carrabile.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano terra/rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **91**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Ovest, Via Caporale Mazza a Nord, Via Giotto di Bondone a Sud.

A.1. Corte/porticato:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al primo livello fuori terra che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno, wc, camera. Il piano di calpestio è rialzato di circa 1,5 m rispetto alla Via Caporale Mazza e (all'incirca) allo stesso livello della Via Giotto di Bondone. Presenta un primo accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) ed un secondo accesso (indipendente) dalla Via Vittime del terrorismo.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "E" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano terra/rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **91**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 2, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Est, Via Caporale Mazza a Nord, Via Vittime del terrorismo ad Ovest.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al piano primo - con accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) - che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, soggiorno, due camere da letto, veranda e balcone.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **132**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Ovest, Via Caporale Mazza a Nord, Via Giotto di Bondone a Sud.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al piano primo - con accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) - che comprende bagno, disimpegni, cucina, soggiorno-pranzo, dispensa, camera da letto, veranda e balcone.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "E" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **89**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Est, Via Caporale Mazza a Nord, Via Vittime del terrorismo ad Ovest.

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al piano secondo - con accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) - che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno, doccia, tre camere da letto, veranda e due balconi.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **223**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 193, composto da vani 8,5, posto al piano 3, - rendita: 351,19.

Coerenze: immobili contigui a Est, Via Caporale Mazza a Nord, Via Vittime del terrorismo ad Ovest, Via Giotto di Bondone a Sud.

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da un unico vano sottotetto, allo stato grezzo, posto al piano terzo.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile non è dotato di una prestazione energetica corrispondente poiché mancante di rifiniture, infissi, impianti.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **182,7**

Identificato al catasto fabbricati:

Note: L'immobile non risulta accatastato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è costituito da un fabbricato costituito da 4 elevazioni fuori terra.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.



Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), municipio (buono), farmacie (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), tangenziale (1), ferrovia (8), superstrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore (e familiari o parenti dello stesso) 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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del 21.08.1987 rep. 927/1987 a favore di **BANCA POPOLARE SICILIANA, contro "A" e "B"**, con atto iscritto a Agrigento in data 26/08/1987 ai nn. 15369/927
importo ipoteca: £. 50.000.000
importo capitale: €. 25.822,84

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del 21.08.1987 rep. 928/1987 a favore di **BANCA POPOLARE SICILIANA, contro "A" e "B"**, con atto iscritto a Agrigento in data 26/08/1987 ai nn. 15370/928
importo ipoteca: £. 14.000.000
importo capitale: €. 7.230,40

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da mutuo fondiario del 27/02/2008 (Notaio A. Ferraro rep. n. 68824/20390) a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "A" e "C"**, con atto iscritto a Agrigento in data 02/08/1987 ai nn. 21459/5778
importo ipoteca: 25.822,84

in rinnovazione dell'ipoteca trascritta in Agrigento il 26.08.1987 ai nn. 15369/927.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da mutuo fondiario del 27/02/2008 (Notaio A. Ferraro rep. n. 68824/20390) a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "A" e "C"**, con atto iscritto a Agrigento in data 02/08/2007 ai nn. 21460/5779
importo ipoteca: 7.230,40

in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in Agrigento il 26.08.1987 ai nn. 15370/928.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro "A" e "C" con atto trascritto a AGRIGENTO in data 28/07/2011 ai nn. 16769/13244 - in rinnovazione al pignoramento del 9.12.1991 trascr. ai nn. 22929/20405.

Pignoramento a favore di Epicuro SPV S.R.L. contro "A" con atto trascritto a AGRIGENTO in data 02/10/2017 ai nn. 15082/12763

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: Aumento di volume derivante dalla sopraelevazione del quarto livello fuoriterra - sottostante ad una copertura a tetto - con altezza netta minima interna di m. 1,85 circa e altezza massima di m. 3,50 circa.

Ampliamento delle superfici non residenziali esterne (balconi o terrazze) e chiusura di due vani di ridotte dimensioni (circa 7 mq complessivi) in corrispondenza della veranda nord ubicata al primo piano;

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 40 L 28/2/85, n.47).

N.B.: La richiesta di concessione deve essere inoltrata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

oblazione ed oneri concessori (circa): € 13.400,00

spese tecniche: € 4.000,00

Oneri totali: € 17.400,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non vi è corrispondenza tra intestazione catastale e titolarità risultante dai registri immobiliari;

regolarizzabili mediante voltura del ricongiungimento dell'usufrutto

Oneri voltura: € 150,00

Oneri totali: € 150,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: manca planimetria catastale dell'immobile censito con mappale 88/2;

regolarizzabili mediante richiesta di rasterizzazione della planimetria.

Oneri richiesta: € 100,00

Oneri totali: € 100,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni relativamente agli immobili identificati con particella 88 sub 1, particella 88 sub 3, part. 88 sub 4, part. 88 sub 5

regolarizzabili mediante variazione DOCFA

oneri regolarizzazione catastale: € 2.200,00

Oneri totali: € 2.200,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: manca accatastamento dell'immobile presente all'ultimo piano;

Regolarizzabili mediante redazione DOCFA

regolarizzazione catastale: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

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:

"A"proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di notaio Vincenzo Ferrara in data 06/02/1979 ai nn. 13253/4208 trascritto a Agrigento in data 19/02/1979 ai nn. 3614/3393

Riferito limitatamente a: unità immobiliare censita con il mappale 88/3 (proprietà 1000/1000)



"A" proprietario dal 26/08/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto in data 19/06/1998 ai nn. 7 vol.767 trascritto a Agrigento in data 26/08/2002 ai nn. 15234/13416 regolata da testamento pubblicato con verbale del 06.03.1998 n. 10.290 di repertorio notaio Margherita Giudice di Raffadali, trascritto AG 13.03.1998 ai n.ri 3976/3621.

Per effetto della morte dell'usufruttuaria "C" in data 31.12.2005, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto.

Riferito limitatamente a: immobili censiti con i mappali 88/1, 88/2, 88/4, e 88/5 per la nuda proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

"B"proprietario da data antecedente il ventennio al 29/12/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvatore Coppola di Favara in data 15/09/1961 ai nn. 13.729 trascritto a Agrigento in data 26/09/1961 ai nn. 13752/12548

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 203/68 e successive varianti per lavori di Costruzione edificio per civile abitazione intestata a "B". Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 05/08/1968- n. prot. 203

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al primo livello fuori terra che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno, dispensa, deposito. Il piano di calpestio è rialzato di circa 1,5 m rispetto alla Via Caporale Mazza e (all'incirca) allo stesso livello della Via Giotto di Bondone in corrispondenza della quale presenta un accesso carrabile.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano terra/rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **91**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Ovest, Via Caporale Mazza a Nord, Via Giotto di Bondone a Sud.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. N. 413 del 2/5/1990 l'immobile è identificato nella zona "B"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bagno	Sup. reale netta	5,70	1,00	5,70
disimpegno	Sup. reale netta	4,98	1,00	4,98
camera	Sup. reale netta	21,59	1,00	21,59
cucina	Sup. reale netta	17,37	1,00	17,37
deposito	Sup. reale netta	24,39	1,00	24,39
dispensa	Sup. reale netta	1,69	1,00	1,69
murature	Sup. reale netta	15,03	1,00	15,03
	Sup. reale netta	90,75		90,75



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina, materiale: ceramica, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Corte/porticato:

è posto al piano terra, è composto da spazio esterno delimitato da muretto in cls e recinzione in acciaio, sopraelevato di circa 1,4 ml rispetto alla Via Caporale Mazza, è in parte costituito (in corrispondenza della stessa via) da un porticato delimitato superiormente dal solaio della veranda del primo piano.

Sviluppa una superficie complessiva di 59 mq.

Destinazione urbanistica: pertinenza a p.t.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: scarse.

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.



Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al primo livello fuori terra che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno, wc, camera. Il piano di calpestio è rialzato di circa 1,5 m rispetto alla Via Caporale Mazza e (all'incirca) allo stesso livello della Via Giotto di Bondone. Presenta un primo accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) ed un secondo accesso (indipendente) dalla Via Vittime del terrorismo.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "E" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano terra/rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **91**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 2, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Est, Via Caporale Mazza a Nord, Via Vittime del terrorismo ad Ovest.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. N. 413 del 2/5/1990 l'immobile è identificato nella zona "B"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bagno	Sup. reale netta	5,79	1,00	5,79
disimpegno	Sup. reale netta	4,74	1,00	4,74
soggiorno	Sup. reale netta	24,56	1,00	24,56
cucina	Sup. reale netta	20,58	1,00	20,58
camera	Sup. reale netta	17,28	1,00	17,28
wc	Sup. reale netta	1,70	1,00	1,70
murature	Sup. reale netta	16,11	1,00	16,11
	Sup. reale netta	90,76		90,76

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: ferro, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.



Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al piano primo - con accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) - che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, soggiorno, due camere da letto, veranda e balcone.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **132**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Ovest, Via Caporale Mazza a Nord, Via Giotto di Bondone a Sud.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. N. 413 del 2/5/1990 l'immobile è identificato nella zona "B"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bagno	Sup. reale netta	6,03	1,00	6,03
disimpegno	Sup. reale netta	1,65	1,00	1,65
camera	Sup. reale netta	16,84	1,00	16,84
cucina	Sup. reale netta	3,63	1,00	3,63
sogg.-pranzo	Sup. reale netta	29,17	1,00	29,17
soggiorno	Sup. reale netta	21,23	1,00	21,23
camera	Sup. reale netta	20,29	1,00	20,29
balcone	Sup. reale netta	4,22	0,25	1,05
veranda	Sup. reale netta	12,03	0,30	3,61
murature	Sup. reale netta	17,03	1,00	17,03
	Sup. reale netta	132,13		120,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: klinker, condizioni: scarse. Note: per veranda e balconi
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al piano primo - con accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) - che comprende bagno, disimpegni, cucina, soggiorno-pranzo, dispensa, camera da letto, veranda e balcone.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "E" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **89**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: 158,04.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Est, Via Caporale Mazza a Nord, Via Vittime del terrorismo ad Ovest.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. N. 413 del 2/5/1990 l'immobile è identificato nella zona "B"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bagno	Sup. reale netta	5,99	1,00	5,99
disimpegno	Sup. reale netta	5,63	1,00	5,63
disimpegno	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
pranzo	Sup. reale netta	15,19	1,00	15,19
camera	Sup. reale netta	20,39	1,00	20,39
cucina	Sup. reale netta	5,36	1,00	5,36
dispensa	Sup. reale netta	3,25	1,00	3,25
veranda	Sup. reale netta	12,03	0,30	3,61
balcone	Sup. reale netta	4,21	0,25	1,05
murature	Sup. reale netta	13,75	1,00	13,75
	Sup. reale netta	89,00		77,42



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: linoleum, condizioni: scarse.

Note: solo nella camera da pranzo

Pavim. Interna: materiale: linoleum, condizioni: scarse.

Note: solo nella camera da pranzo

Pavim. Esterna: materiale: klinker, condizioni: scarse.

Note: per veranda e balconi

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato o multistrato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Descrizione appartamento di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da Alloggio al piano secondo - con accesso dal vano scala condominiale (Via Caporale Mazza) - che comprende bagno, disimpegno, cucina, soggiorno, doccia, tre camere da letto, veranda e due balconi.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **223**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 38 mappale 88 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 193, composto da vani 8,5, posto al piano 3, - rendita: 351,19.

Coerenze: immobili contigui a Est, Via Caporale Mazza a Nord, Via Vittime del terrorismo ad Ovest, Via Giotto di Bondone a Sud.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

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



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. N. 413 del 2/5/1990 l'immobile è identificato nella zona "B"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bagno	Sup. reale netta	13,80	1,00	13,80
disimpegno	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
soggiorno	Sup. reale netta	44,67	1,00	44,67
cucina	Sup. reale netta	34,59	1,00	34,59
camera	Sup. reale netta	17,99	1,00	17,99
camera	Sup. reale netta	17,14	1,00	17,14
doccia	Sup. reale netta	2,12	1,00	2,12
veranda	Sup. reale netta	32,58	0,30	9,77
balconi	Sup. reale netta	8,78	0,25	2,19
camera	Sup. reale netta	16,95	1,00	16,95
murature	Sup. reale netta	27,78	1,00	27,78
	Sup. reale netta	223,00		193,61

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: marmo, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

Note: solo per il bagno

materiale: klinker, condizioni: scarse.

Note: per veranda e balconi

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato o multistrato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.



Descrizione **sottotetto** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto sito in Favara (Agrigento) Via Caporale Mazza, 78.

Composto da un unico vano sottotetto, allo stato grezzo, posto al piano terzo.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile non è dotato di una prestazione energetica corrispondente poiché mancante di rifiniture, infissi, impianti.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **182,7**.

Identificato al catasto fabbricati:

Note: L'immobile non risulta accatastato

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,90-3,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sottotetto	Sup. reale lorda	182,70	0,20	36,54
	Sup. reale lorda	182,70		36,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature parallele, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di pietra arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato è stato scelto il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc., si è pervenuti a determinare il più probabile valore di mercato illustrato in tabella.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Favara.



8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso corte/porticato.	91	€ 27.410,00	€ 27.410,00
B	appartamento	91	€ 25.412,80	€ 25.412,80
C	appartamento	132	€ 48.214,20	€ 48.214,20
D	appartamento	89	€ 25.549,59	€ 25.549,59
E	appartamento	223	€ 77.443,60	€ 77.443,60
F	sottotetto	182,7	€ 14.616,00	€ 14.616,00
			€ 218.646,19	€ 218.646,19

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:

€ 32.796,93

- Incremento percentuale: Presenza di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto

€ 21.864,62

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 20.450,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 207.713,88

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:

€ 187.263,88

Relazione lotto 001 creata in data 28/01/2019
Codice documento: E002-17-000199-001

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

