

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 9/2013

Giudice delle Esecuzione
Dr.ssa Vitalba Marina Pipitone

Creditore procedente

BANCA POPOLARE SANT'ANGELO
SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI

Contro

LOTTO 3

ELABORATO PERITALE

Immobile residenziale sito in Favara cortile Matina
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 39 mappale 499 sub 1 piano terra, sub 2 piano primo e sub 3 piano secondo
mappale 500 sub 6 piano secondo.

L'esperto
arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**, nominato C.T.U. nell'udienza del 13/09/2017 e prestava giuramento in data 27/09/2017 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI contro .

In data 11/07/2018 lo scrivente C.T.U. ha effettuato sopralluogo nei cespiti che risultava censito al N.C.E.U. del comune di Favara 39 particella 499 sub 1 categoria F/2 piano terra, sub 2 categoria F/2 piano primo, sub 3 categoria F/2 piano secondo e particella 500 sub 4, categoria A/4 piano secondo (oggi quest'ultimo sub 6 categoria F/2) e non ha avuto possibilità di accesso alle unità immobiliari, oltre che per la non presenza della parte eseguita, anche per l'evidente stato di abbandono e pericolosità delle strutture in oggetto, ove si evidenziava parti di elementi strutturali crollate.

L' Ufficio Tecnico del Comune di Favara con nota protocollo n 22819 del 04/05/2018, per i cespiti sopra citati, oggetto di Esecuzione Immobiliare, comunicava che è presente in atti una Autorizzazione Edilizia n°36 del 2008, rilasciata al sig. nato a /12/1932, per lavori di manutenzione straordinaria da eseguire sul fabbricato sito in cortile Matina, composto da tre elevazioni fuori terra, individuato catastalmente al foglio 39 particelle nn° 499 - 500. **All'interno del fascicolo sono presenti gli elaborati grafici dello stato di fatto che di progetto, dai quali il sottoscritto ha potuto descrivere la disposizione planimetrico e calcolare le superfici.**

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) nonché dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. comproprietari del bene pignorato. Il bene non risulta in comproprietà.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alle documentazioni che il creditore precedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore precedente è presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

**Beni in Favara (Agrigento) Cortile Matina n° 12
 Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Immobile in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 499 sub 1.

Composto da un immobile in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano terra con accesso da cortile Matina.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57,84**

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
...nat...a...il		Proprietà per 1/1

Catasto dei Fabbricati comune di Favara									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
39	499	1			Unità collabenti				

Indirizzo: Cortile Matina, 12 - piano: terra

B. Immobile residenziale in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 499 sub 2.

Composto da un immobile residenziale, in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano primo con accesso tramite scala comune oggi crollata.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57,00**

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
....nat....a....il...		Proprietà per 1/1

Catasto dei Fabbricati comune di Favara

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
39	499	2			Unità collabenti				

Indirizzo: Cortile Matina, 14 - piano: primo

C. Immobile residenziale in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 499 sub 3.

Composto da un immobile residenziale, in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano secondo con accesso tramite scala comune esterna oggi crollata.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **54,80**

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
....nat....a....il...		Proprietà per 1/1

Catasto dei Fabbricati comune di Favara

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
39	499	3			Unità collabenti				

Indirizzo: Cortile Matina, 12 - piano: secondo

D. Immobile residenziale in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 500 sub 6 (ex sub 4).

Composto da un immobile residenziale, in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano secondo con accesso tramite scala esterna oggi crollata.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **64,80**

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
....nat....a....il....		Proprietà per 1/1

Catasto dei Fabbricati comune di Favara

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
39	500	6			Unità collabenti				

Indirizzo: Cortile Matina, 18 bis - piano: secondo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato nella sua interezza ricade nel centro storico del comune di Favara ed è costituito da tre elevazioni fuori terra nel cortile Matina. I cespiti in esame sono in prossimità della Farm Cultural Park.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarso.
 Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
 Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



Perito: Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

3. STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono liberi.

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: **Nessuno**

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 Banca Popolare Sant'Angelo con sede a Licata, contro nat a Racalmuto il , a firma di Notaio Maria Nipote in data 13/02/2006 repertorio 35819 raccolta 13810 iscritto a Agrigento in data 15/02/2006 ai nn. 4673/1313

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a., con sede in Licata, contro nat a il e nat a il a firma di Ufficiale Giudiziario in data 24/01/2013 trascritto in Agrigento in data 15/02/2013 ai nn. 3556/3002

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: *Immobili risalenti prima del 1942.*

4.3.2 Conformità catastale: *Conforme*

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. STORIA DEL BENE:

6.1 Attuali proprietari particella 499 sub 1-2-3 e particella 500 sub 6 (ex sub 4):

Proprietario dal 21/01/2008 ad oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1nat....a....il....		Proprietà per 1/1

Note: *Atto di compravendita a firma del Notaio Maria Nipote in data 21/01/2008 ai nn. Repertorio38533 trascritto ad Agrigento in data 13/02/2008 ai nn. 4050/2705.*

6.2 Precedenti proprietari: Particella 499 sub 1 (bene punto A) Particella 499 sub 2 (bene punto B)

Proprietario dal 11/12/1984 al 21/01/2008			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 2/3
2			Proprietà per 1/3

Note: *Detti immobili erano pervenuti al signor per la quota di 2/3 in piena proprietà nella maniera seguente:*

- *Per la quota di 1/3 in piena proprietà in forza della successione ereditaria apertasi l'11/12/1984 in morte di nat a.... il..., denuncia n° 454 volume n° 515, trascritta il 06/09/1985 ai nn° 15575/14007 devoluta per testamento olografo del 26/02/1975, depositato e pubblicato con verbale Notaio Cutaia da Licata il 27/12/1984, ivi registrato il 04/01/1985 al n°56.*

- *Per la quota di 1/3 in piena proprietà con l'atto di donazione del 12/12/1979 ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini, repertorio n° 8692 raccolta n° 5014, trascritto il 21/12/1979 ai nn° 20832/19049 da potere di nato a Favara il e nat a....il*

Mentre alla la propria quota di 1/3 risulta pervenuta in forza dell'atto di donazione del 12/12/1979 ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini, repertorio n° 8692 raccolta n° 5014, trascritto il 21/12/1979 ai nn° 20832/19049 da potere di nato a... il e a nat... a il....

6.3 Precedenti proprietari: Particella 499 sub 3 (bene punto C)

Proprietario dal 11/12/1984 al 21/01/2008			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 21/32
2			Proprietà per 11/32

Note: La provenienza al signor [redacted] è articolata nel seguente modo:

- Per la quota di 5/16 in piena proprietà giusta successione ereditaria apertasi l' 11/12/1984 in morte di [redacted] denuncia n° 454 volume n° 515, trascritta il 06/09/1985 ai nn° 15575/14007 devoluta per testamento olografo del 26/02/1975, depositato e pubblicato con verbale Notaio Fabio Cutaia da Licata il 27/12/1984, ivi registrato il 04/01/1985 al n° 56.

- Per la quota di 1/16 in piena proprietà con la successione ereditaria legittima apertasi l'01/02/1975 in morte di [redacted] denuncia n° 1195 volume n° 509, trascritta il 20/02/1980 ai nn° 3323/3039.

- Per la quota di 4/16 in piena proprietà con l'atto di donazione del 12/12/1979 ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini, repertorio no 8692 raccolta n° 5014, trascritto il 21/12/1979 ai nn° 20832/19049 da potere di [redacted] e [redacted]

Mentre alla signora [redacted] l'immobile era pervenuto nel seguente modo:

- Per 1/16 in piena proprietà con la successione ereditaria legittima apertasi l'01/02/1975 in morte di [redacted] denuncia n° 1195 volume n° 509, trascritta il 20/02/1980 ai nn° 3323/3039.

- Per la quota di 4/16 in piena proprietà con l'atto di donazione del 12/12/1979 ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini, repertorio no 8692 raccolta n° 5014, trascritto il 21/12/1979 ai nn° 20832/19049 da potere di [redacted] e [redacted]

La restante quota di 1/16 è pervenuta ai signori [redacted] e [redacted] in virtù della successione ereditaria apertasi in Palermo il 09/01/1994 in morte di [redacted] la relativa denuncia di successione non risulta trascritta.

Al signor [redacted] detta quota era pervenuta in forza della successione ereditaria apertasi 01/02/1975 in morte di [redacted] denuncia n° 1195 volume n° 509, trascritta il 20/02/1980 ai nn° 3323/3039.

6.4 Precedenti proprietari: Particella 500 SUB 4 (bene punto D)

Proprietario dal 12/12/1979 al 21/01/2008			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 41/64
2			Proprietà per 20/64

Note: Al signor [redacted] la propria quota immobiliare e pari a 41/64 risulta pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Per 21/64 in piena proprietà mediante la successione ereditaria apertasi l'11/12/1984 in morte di nat a il , denuncia n° 454 volume n°515, trascritta il 06/09/1985 ai nn° 15575/14007 devoluta per testamento olografo del 26/02/1975, depositato e pubblicato con verbale Notaio Fabio Cutaia da Licata il 27/12/1984, ivi registrato il 04/01/1985 al n°56;

- Per 1/64 in piena proprietà in forza di successione ereditaria legittima apertasi l'01/02/1975 in morte di nat... a il , denuncia n° 1195 volume n° 509, trascritta il 20/02/1980 ai nn° 3323/303;

- Per 20/64 in piena proprietà in virtù dell'atto di donazione con l'atto di donazione del 12/12/1979 ai rogiti dei Notaio Vincenzo Lentini, repertorio n° 8692 raccolta n° 5014, trascritto il 21/12/1979 ai nn° 20832/19049 da potere di nato a .. il e nat a il il....

Alla signora [redacted] la propria quota immobiliare pari a 21/64 era pervenuta nei modo seguente:

- Per la quota di 1/64 in piena proprietà in forza di successione ereditaria legittima apertasi l'01/02/1975 in morte di nata a il , denuncia n° 1195 volume 509, trascritta il 20/02/1980 ai nn° 3323/3039;

- Per 20/64 in piena proprietà in virtù dell'atto di donazione con l'atto di donazione del 12/12/1979 ai rogiti dei Notaio Vincenzo Lentini, repertorio n° 8692 raccolta n° 5014, trascritto il 21/12/1979 ai nn° 20832/19049 da potere di nato a il e nat a il 3;

Dalla lettura del rogito integrale del 21/01/2008 a firma del Notaio Maria Nipote repertorio 38533 si rileva che la restante quota pari ad 1/64 è pervenuta ai signori nat a il e nata a il , in virtù della successione ereditaria apertasi Palermo il 09/01/1994 in morte di nato a Favara il , la relativa denuncia di successione non risulta trascritta.

6.5 Storia catastale:

Cespite particella 499 sub1 indicato al punto A

Dal 09/05/2006 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	1		Unità collabenti					Variazione del 09/05/2006 protocollo n. AG0068821
Indirizzo: Cortile Matina, 12 - piano: terra Annotazioni da visura catastale: unità dichiarata permanentemente inagibile dal comune di Favara con nota n. 21 del 10/02/2003 (Per tale annotazione vedasi al punto 7.1 della presente perizia)									

Dal 01/01/1992 al 09/05/2006									Catasto dei Fabbricati
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	1		A/5	3	1,5 vani		€ 33,31	<i>Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 12 - piano: terra									

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	1		A/5	3	1,5 vani		L. 174	<i>Impianto meccanografico</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 12 - piano: terra									

Cespite particella 499 sub 2 indicato al punto B

Dal 09/05/2006 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	2		Unità collabenti					<i>Variatione del 09/05/2006 protocollo n. AG0068821</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 14 - piano: primo Annotazioni da visura catastale: unità dichiarata permanentemente inagibile dal comune di Favara con nota n. 21 del 10/02/2003 (Per tale annotazione vedasi al punto 7.1 della presente perizia)									

Dal 01/01/1992 al 09/05/2006									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	2		A/5	2	2,5 vani		€ 46,48	<i>Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 14 - piano: primo									

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	2		A/5	2	2,5 vani		L. 245	<i>Impianto meccanografico</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 14 - piano: primo									

Cespite particella 499 sub 3 indicato al punto C

Dal 09/05/2006 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	3		Unità collabenti					<i>Variatione del 09/05/2006 protocollo n. AG0068821</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 14 - piano: terzo Annotazioni da visura catastale: unità dichiarata permanentemente inagibile dal comune di Favara con nota n. 21 del 10/02/2003 (Per tale annotazione vedasi al punto 7.1 della presente perizia)									

Dal 01/01/1992 al 09/05/2006									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	3		A/4	2	2 vani		€ 21,69	<i>Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 14 - piano: terzo									

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	499	3		A/4	2	2 vani		L. 144	<i>Impianto meccanografico</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 18 bis - piano: terzo									

Cespite particella 500 sub 6 indicato al punto D

Dal 16/01/2019 ad oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	500	6		F/2					<i>Variatione della destinazione del 16/01/2019 protocollo Ag0004161 da abitazione di tipo economico a collabente</i>
Indirizzo: Cortile Matina, 18 bis - piano: terzo									

Dal 09/11/2015 al 16/01/2019									Catasto dei Fabbricati
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	500	4		A/4	3	3 vani	Totale: 60 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 38,73	<i>Variazione del 9/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>

Indirizzo: Cortile Matina, 18 bis - piano: terzo

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	500	4		A/4	3	3 vani		€ 38,73	<i>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</i>

Indirizzo: Cortile Matina, 18 bis - piano: terzo

Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
39	500	4		A/4	3	3 vani		L. 258	<i>Impianto meccanografico</i>

Indirizzo: Cortile Matina, 18 bis - piano: terzo

7. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara con nota protocollo 22819 del 04/05/2018, per gli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune:

7.1 Ordinanza n 21 del 10/02/2003 per l'eliminazione di pericolo emessa dall'Ufficio tecnico del Comune di Favara (erroneamente in visura catastale è indicato come inagibilità permanente) nei confronti del sig. per gli immobili sito in cortile Matina dal numero civici 1 al 13. In data 05/03/2003 viene comunicato al Comune di Favara con Nota a firma dell'ing. Licata Domenico, di aver provveduto all'eliminazione del pericolo.

7.2 Autorizzazione Edilizia n° 36 del 28/05/2008, "rilasciata al sig. , nella qualità di proprietario, i lavori di manutenzione straordinaria, da eseguire sul fabbricato sito in c.le Matina, composto da tre elevazioni fuori terra, individuato catastalmente al foglio 39 part.lle nn° 499-5002".

I lavori consistevano: "consolidamento della struttura portante del fabbricato; rifacimento di parti di solaio; demolizione e rifacimento tramezzi interni; demolizione e rifacimento della pavimentazione e piastrellature; rifacimento del manto di copertura; rifacimento prospetti esterni".

Da rilevare che all'interno del fascicolo in possesso dell'ufficio tecnico del Comune di Favara non è presente le comunicazioni di inizio e fine lavori.

7.3 Ordinanza n 21 del 30/01/2012 per l'eliminazione di pericolo emessa dall'Ufficio tecnico del Comune di Favara nei confronti del sig. per gli immobili sito in cortile Matina identificati in catasto al Fg. 39, p.lle nn. 500 e 499. In data 21/02/2012 viene comunicato al Comune di Favara con Nota a firma della sig. che in data 16/02/2012 aveva provveduto all'eliminazione del pericolo.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", appendice A "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica al punto F: "i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile".

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

I cespiti oggetto di Pignoramento censiti al N.C.E.U. al foglio 39 particella 499 e 500 del comune di Favara ricadono nel P.R.G. approvato con D.A. 973 del 18/07/1987 in zona omogenea A (centro storico) sub area 6, mentre P.R.G. adottato con delibera del Commissario ad ACTA n° 13 del 26/02/2015 in zona omogenea A (centro storico) indicata A2 tessuti urbani di particolare interesse storico e ambientale.

10. Descrizione del cespite al punto A

Immobile in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 499 sub 1

Composto da un immobile in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano terra con accesso da cortile Matina.

Nell'elaborato grafico dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 è rappresentato come magazzino con altezza interna di 3,20 ml.

La porta d'ingresso presente nel cortile Matina è in metallo

Coerenze: confina a ovest con cortile Matina e con scala o quel che ne resta, di accesso ai piani superiore, a sud con la particella 500, a est con la particella 506 e 507 e a nord con la particella 498 e 497.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale	Sup. netta	40,00	1	40,00
	Sup. totale netta *	40,00		40,00

* La superficie commerciabile è stata calcolata dagli elaborati grafici dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 rilasciata dal Comune di Favara.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Solai: tipologia: solaio in legno o misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse e pericolanti

Accessori: Nessuno

11. Descrizione del cespite al punto B

Immobile in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 499 sub 2

Composto da un immobile in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano primo con accesso da cortile Matina con scala in parte esterna (oggi tale elemento è in parte crollato) comune ai cespiti con infisso in legno.

Nell'elaborato grafico dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 è rappresentato con due camere da letto di cui una si affaccia su scala comune (oggi tale elemento è in parte crollato) e l'altra si affaccia sulla copertura della particella 497 (non facente parte dell'esecuzione immobiliare), con altezza interna di 3,15 ml.

Coerenze: confina a ovest con scala comune ai cespiti, a sud con la particella 500, a est con la particella 506 e 507 e a nord con la particella 498 e 497.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Letto 1	Sup. netta	17,90	1	17,90
Letto 2	Sup. netta	17,70	1	17,70
Wc 1	Sup. netta	0,90	1	0,90
	Sup. totale netta *	36,50		36,50

* La superficie commerciabile è stata calcolata dagli elaborati grafici dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 rilasciata dal Comune di Favara.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Solai: tipologia: solaio in legno o misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse e pericolanti

Accessori: Nessuno

12. Descrizione del cespite al punto C

Immobile in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 499 sub 3

Composto da un immobile in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano secondo con accesso o da cortile Matina con scala (oggi tale elemento è crollato e non esistente) in parte esterna comune ai cespiti con infisso in legno o dal mappale 500 sub 6 i quali risultano, da Autorizzazione Edilizia n° 38/2008, comunicanti tramite dei vani porta.

Nell'elaborato grafico dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 è rappresentato con due camere da letto di cui una si affaccia su scala comune (oggi tale elemento è crollato e non esistente) e l'altra si affaccia sulla copertura della particella 497 (non facente parte dell'esecuzione immobiliare) e un wc, con altezza del cespite interna di 2,90 ml.

Coerenze: confina a ovest con scala comune ai cespiti, a sud con la particella 500 sub 6, a est con la particella 506 e 507 e a nord con la particella 498 e 497.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Letto 3	Sup. netta	15,85	1	15,85
Letto 4	Sup. netta	17,70	1	17,70
Wc	Sup. netta	1,60	1	1,60
Balcone	Sup. netta	0,60	0,5	0,30
	Sup. totale netta *	35,75		35,45

* La superficie commerciabile è stata calcolata dagli elaborati grafici dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 rilasciata dal Comune di Favara.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Solai: tipologia: solaio in legno o misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse e pericolanti

Accessori: Nessuno

13. Descrizione del cespite al punto D

Immobile in pessime condizioni sito in Favara (Agrigento) cortile Matina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 mappale 500 sub 6 (ex sub 4)

Composto da un immobile in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, costituito da piano secondo con accesso o da cortile Matina con scala in parte esterna comune ad altri cespiti, non facente parte del pignoramento, con infisso in legno o dal mappale 499 sub 3 i quali risultano, da Autorizzazione Edilizia n° 38/2008, comunicanti tramite dei vani porta.

Nell'elaborato grafico dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 è rappresentato con una camera da letto con affaccio su una veranda su altra particella, non facente parte del pignoramento e di altra proprietà, da un soggiorno pranzo con affaccio su scala esterna comune ad altri beni non facente parte del pignoramento, un wc, un disimpegno, un ripostiglio e una scala che molto probabilmente di accesso al sotto tetto sovrastante. Altezza del cespite interna di 2,90 ml.

Coerenze: confina a ovest con scala comune ai cespiti, a sud con la particella 500 sub 5, a est con la particella 506 e a nord con la particella 499 sub 3. Il cespite è posto al di sopra di altra proprietà non facente parte dell'esecuzione immobiliare.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina soggiorno	Sup. netta	21,50	1	21,50
wc 3	Sup. netta	2,00	1	2,00
Letto 5	Sup. netta	17,70	1	16,32
Corridoio	Sup. netta	1,00	1	1,00
Ripostiglio	Sup. netta	2,30	1	2,30
	Sup. totale netta *	44,50		43,12

* La superficie commerciabile è stata calcolata dagli elaborati grafici dell'Autorizzazione Edilizia n° 38/2008 rilasciata dal Comune di Favara.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Solai: tipologia: solaio in legno o misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse e pericolanti

Accessori: Nessuno

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

14.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite, di unità similari è stato determinato un valore unitario medio per il piano terra di € 200,00 e per il piani in elevazione di € 100,00.

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

14.2 Valutazione corpi			
A. Immobile residenziale			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			€ 200,00
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale	40,00	€ 200,00	€ 8.000,00
	40,00		€ 8.000,00
- Valore corpo:			€ 8.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.000,00
B. Immobile residenziale			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			€ 100,00
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Letto 1	17,90	€ 100,00	€ 1.790,00
Letto 2	17,70	€ 100,00	€ 1.770,00
Wc1	0,90	€ 100,00	€ 90,00
	36,50		€ 3.650,00
- Valore corpo:			€ 3.650,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.650,00
C. Immobile residenziale			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			€ 100,00
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Letto 3	15,85	€ 100,00	€ 1.585,00
Letto 4	17,70	€ 100,00	€ 1.770,00
Wc	1,60	€ 100,00	€ 160,00
Balcone	0,30	€ 100,00	€ 30,00
	35,45		€ 3.545,00
- Valore corpo:			€ 3.545,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.545,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.545,00
D. Immobile residenziale			
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			€ 100,00
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina soggiorno	21,50	€ 100,00	€ 2.150,00
Wc 3	2,00	€ 100,00	€ 200,00
Letto 5	16,32	€ 100,00	€ 1.632,00
Corridoio	1,00	€ 100,00	€ 100,00
Ripostiglio	2,30	€ 100,00	€ 230,00
	43,12		€ 4.312,00
- Valore corpo:			€ 4.312,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.312,00

Riepilogo:			
Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Immobile residenziale	57,87	€ 8.000,00	€ 8.000,00
B. Immobile residenziale	57,00	€ 3.650,00	€ 3.650,00
C. Immobile residenziale	54,80	€ 3.545,00	€ 3.545,00
D. Immobile residenziale	64,80	€ 4.312,00	€ 4.312,00
	234,47	€ 19.507,00	€ 19.507,00
8.3 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:			€ 2.926,05
Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			
8.4 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:			€ 16.580,95

Il perito
 Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti