Esecuzione Forzata

promossa da BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

N. Gen. Rep. **204/11**+Procedure riunite nn. 24/2014 - 251/2013 - 175/2013

Giudice Dr.ssa DOMENICA MARIA SPANO'

ELABORATO PERITALE DI STIMA LOTTO UNICO



Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

Beni in Favara (Agrigento) Strada Prov.le 3 Favara Crocca n. 122
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato per civile abitazione e area di pertinenza, siti in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca n.122.

Composto da un piano terra e un primo piano per una superficie utile complessiva di circa mq 245,00 Insiste su un terreno di pertinenza adibito a giardino di mq 1.592.

Identificati: al catasto fabbricati, intestata a …….., foglio 64 mappale **388**, categoria A/7, classe 2, piano terra e piano primo, consistenza 12 vani, dati di superficie Totale 301 mq, Totale escluse aree scoperte 284 mq, rendita: € 805,67, registrata all'UTE con la scheda esistente e al catasto terreni per l'area di pertinenza, intestata a Sciabica Salvatore, foglio 64 mappale **940**, qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 1.592 mq, Reddito Dominicale € 11,10, Reddito agrario € 5,34. (vd. all.ti 1,2)

Coerenze: a nord particella 942 stessa proprietà, a sud strada prov.le Favara Crocca, ad est part.lla 349 di proprietà …….., ad ovest part.lla 878 di proprietà ……..

2. RICOSTRUZIONE STORICO CATASTALE:

Per quanto riguarda la part.lla **388,** i dati sono derivanti da Variazione del 15/6/21 in atti dal 15/6/21 per Allineamento automatico della zona censuaria a seguito della vct del 4/1/20 L.R. Sicilia del 14/12/19 n.25(n.14.1/2021) e, andando a ritroso, nel tempo da Variazione del 9/11/15 per l'inserimento in visura dei dati di superficie e da Variazione toponomastica del 11/9/23, Pratica n.221374 in atti dal 11/9/2003 (n.14290.1/2003), da Variazione del quadro tariffario del 1/1/92 e da Variazione del 3/5/86 in atti dal 5/2/99 Classamento (n.468.1/86).

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza identificato con la part.lla **940** i dati sono derivanti dal Frazionamento del 1/6/21 Pratica n.AG0033923 in atti dal 1/6/21 (n.33926.12021) con il quale sono stati soppressi i mappali 883 e 884 e variate le part.lle 941,942,943 e 944.
Ripercorrendo a ritroso, con Frazionamento del 28/6/13, Pratica n. AG0101793 in atti dal 28/06/13 la part. 884 di 3.500 mq nasce dalla soppressione della 350 di 9.342 mq e dalla variazione della 883. Ancora la part.lla 350 è stata oggetto di una pratica Tipo Mappale del 20/4/12 n.AG0315055 in atti dal 14/12/12 per istanza di rettifica prot..286192/2012 (n.35345.1-/1986) dalla sua dante causa mappale 350 di 9540 nonché della Variazione D'ufficio del 14/12/12 pratica n.AG0315048 in atti dal 14/12/12 istanza prot.286192/2012), Variazione d'ufficio del 10/5/12 pratica n. AG0126624 in atti dal 10/5/12 Autotutela – Ripristino della situazione antecedente la Variazione prot. n. 301277 del 16/11/11 (n.4324.1/2012) in quanto particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/10 ed ancora da Variazione D'ufficio del 16/11/11 pratica n.AG0301277 in atti dal 16/11/2011 (n.9434.1/2011), da Tabella di Variazione colturale del 17/12/2008 pratica n.AG0362727 in atti dal 17/12/2008 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.14547.1/2008) ed infine dal frazionamento in atti dal 2/9/91 (n.1780) con il quale sono state variate, oltre alla **part.lla n.350 dante causa delle attuali particelle e oggetto del pignoramento in parola**, anche le part.lle nn. 349, 351, 352, 353, 354 nonché è stata soppressa la particella originaria n.220 di 26.400 mq.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica agricola/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	Nessuno nelle vicinanze.
	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole/residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (5), tangenziale (2), superstrada (2).

4. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS e famiglia (vd. Verbale di accesso all.to 6).

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

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

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS,** a firma di Tribunale di Macerata in data 08/11/2012 ai nn. 2185/2012, iscritta a Agrigento in data 12/11/2012, ai nn. 21781/1362 su mappale 388 del fg.64 del Catasto fabbricati e sul mappale 350 del fg.64 del catasto terreni di a.95.40 per la quota intera di piena proprietà.
  importo ipoteca: € 130.000,00
  importo capitale: €.95.131,51 oltre spese e interessi.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS,** a firma di Tribunale di Macerata in data 08/11/2012 ai nn. 2185/2012, iscritta a Agrigento in data 12/11/2012 ai nn. 21781/1363 su mappale 388 del fg.64 del Catasto fabbricati e sul mappale 350 del fg.64 del catasto terreni di a.95.40 per la quota intera di piena proprietà.
  importo ipoteca: € 35.000,00
  importo capitale: €.30.453,78 oltre spese e interessi,
  Si precisa che le due ipoteche giudiziali, nn.21781/1362 e 21781/1363, sono state iscritte in PARI GRADO.

5.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. contro OMISSIS a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/07/2013 ai nn.3410/2013, trascritto a Agrigento in data 06/11/2013 ai nn. 19858/16397 su mappale 388 del fg.64 del Catasto fabbricati e sul mappale 350 del fg.64 del catasto terreni di a.95.40 per la quota intera di pienaproprietà.
  Il titolo esecutivo è costituito da ingiunzione di pagamento, senza dilazione, della complessiva somma di € 125.585,29 oltre interessi e spese.

5.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia, catastale ed energetica

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***NON CONFORME***

L'immobile è stato realizzato in totale assenza di titolo edilizio.
E' stata presentata domanda per la concessione edilizia in sanatoria in data 8/12/1986 per l'intero fabbricato (prot. Interno n. 2947,5/A), completa di tutti gli allegati nonché del pagamento dell'oblazione. In data 27/6/13, dopo diverse richieste di integrazione documentazione da parte dell'utc all'esecutato, il dirigente arch. Criscenzo ha attestato che per la pratica in parola non sussistevano vincoli di natura urbanistica relativi al vigente P.R.G. e che la somma versata per l'oblazione ed oneri risultava essere congrua. Precisava però che tale attestazione non costituiva titolo nel rilascio della concessione edilizia in sanatoria (vd. Allegati nn.4).

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

Da un esame aggiornato della corposa documentazione estratta con il personale addetto del settore sanatorie dell'UTC, emerge che ad oggi non sussistono vincoli di natura urbanistica relativi al vigente PRG ma al fine di regolarizzare la pratica occorre versare a conguaglio circa € 7.600,00 per oblazione, € 1.250,00 per oneri concessori ed € 526,50 per diritti di segreteria (vd. pratiche sanatoria e determina aggiornate UTC allegate con i n.4).

5.3.2. Conformità catastale: ***CONFORME***

5.3.3 ***Certificazione energetica: NON CONFORME***

Dalle ricerche effettuate nel sito del Catasto Energetico dei Fabbricati, per l'immobile non è stato mai redatto l'attestato di prestazione energetica.
Alla luce della normativa vigente, è obbligatorio il Controllo di Efficienza Energetica per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW, quale quello in esame, e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica di potenza termica utile o nominale di 12 kW. Da una verifica presso la banca dati, per l'impianto in oggetto non risulta registrato nel Catasto Unico Regionale (CURI) il rapporto di efficienza energetica, conforme ai modelli di cui al D.M. 10/02/2014, insieme al relativo bollino. Pertanto l'impianto è da considerarsi non regolarmente dichiarato. Alla data del sopralluogo il libretto d'uso e manutenzione degli impianti riportante gli estremi di registrazione, allegato obbligatorio per l'emissione dell'APE, non era infatti presente e, pertanto, non è stato possibile redigere l'attestato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari: OMISSIS in virtù di Atto giudiziario del 19/11/20 della Corte di Appello di Palermo con il quale l'esecutato è divenuto pieno proprietario per effetto dell'accettazione tacita di eredità della madre …… (Trascr. nn.17607/15072 del 5/10/21), deceduta il …/…/…., giusta denuncia di successione
n.119 vol 510, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 28/8/80 ai nn.7337/6634, in forza di testamento olografo del 25/7/78, pubblicato con atto a rogito notaio Ferrara in data 22/11/79, rep. 13808 e trascritto preso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 3/12/79 ai nn.19739/-18027 (All. 3.0). Si precisa che veniva assegnato a OMISSIS terreno identificato con il fg. 64 mappale 220/c di a. 96,00 in seguito oggetto di frazionamento (vd. Paragrafo provenienza catastale).
Il bene oggi è formalmente intestato al nipote dell'esecutato in virtù di un **atto di donazione successivo al pignoramento (All.3.1).**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato per civile abitazione e area di pertinenza, siti in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca n.122.

Composto da un piano terra e un primo piano per una superficie lorda complessiva di circa mq 245,00. Insiste su un terreno di pertinenza adibito a giardino di mq 1.592.

Identificati: al catasto fabbricati, intestata a ……., foglio 64 mappale **388**, categoria A/7, classe 2, piano terra e piano primo, consistenza 12 vani, dati di superficie Totale 301 mq, Totale escluse aree scoperte 284 mq, rendita: € 805,67, registrata all'UTE con la scheda esistente e al catasto terreni per l'area di pertinenza, intestata a …….., foglio 64 mappale **940**, qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 1.592 mq, Reddito Dominicale € 11,10, Reddito agrario € 5,34. (vd. all.ti 1,2).
Coerenze: a nord particella 942 stessa proprietà, a sud strada prov.le Favara Crocca, ad est part.lla 349 di proprietà ……, ad ovest part.lla 878 di proprietà ……..

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

L'edificio è stato ultimato nel 1981. La struttura è in muratura portante mista e telai in c.a., poggiante su fondazioni del tipo continuo mentre gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento con travetti prefabbricati e le pareti sono realizzate in conci di tufo arenario disposti a giunti sfalzati. Il piano terra è costituito da quattro vani più accessori per un totale al lordo di mq 171,20 compreso un vano accessibile dal prospetto ovest adibito a garage e oltre una veranda a sud di forma irregolare e superficie complessiva di mq 38,55. Il primo piano consta di quattro vani più accessori per una superficie complessiva al lordo di mq 107,45 più un terrazzo scoperto di estensione pari a 57,75 mq. I piani sono collegati da una scala interna in muratura ad una rampa. L'altezza interna del piano terra è pari a circa 2,95 mq; nel piano primo varia da 2,75 a 3,75. La copertura è, infatti, in parte a falda inclinata e in parte a terrazzo praticabile.

Il fabbricato è dotato di un certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Marturana depositato presso gli uffici di competenza nel marzo del 2012. A onor del vero, dall'esame visivo dei prospetti, in diverse pareti esterne sono presenti lesioni, verosimilmente dovute ad un abbassamento di quota del piano di posa dei cantoni nord est e nord ovest e a distacco tra struttura portante in c.a. e tramezzature in laterizio. Gli esecutati hanno provveduto tempo fa a porre dei ferri angolari nei cantoni e a ripristinare l'intonaco all'interno dell'abitazione. Le lesioni in seguito non si sono più manifestate all'interno, segno che all'epoca c'è stato un assestamento e allo stato non sembrano esserci stati più movimenti.
La fornitura idrica è garantita da una riserva interrata rifornita da privati, gli impianti elettrico e citofonico sono funzionanti ma datati e non a norma, l'impianto di climatizzazione costituito da splits singoli e funzionanti. Non dispone di Attestato di prestazione energetica. (vd. Conformità energetica).
Le rifiniture sono disuniformi in quanto parte del piano terra è stato recentemente ristrutturato e parte è datato all'epoca di costruzione. Non conforme da un punto di vista urbanistico.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera P.R.G. approvato con D.A. n.13 del 26/2/15, sia il fabbricato che i terreni ricadono in zona E1 sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 smi ed in parte all'interno della fascia di rispetto stradale (vd. CDU e NTA all.to 4.10)

Fabbricato	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup.reale lorda	40,05	1,00	40,05
cucina	"	12,85	1,00	12,85
disimpegno	"	13,60	1,00	13,60
wc	"	6,50	1,00	6,50
Zona pranzo	"	35,25	1,00	35,25
cucina	"	19,90	1,00	19,90
Zona forno in muratura	"	12,55	1,00	12,55
wc	"	7,00	1,00	7,00
magazzino	"	18,75	1,00	18,75
veranda	"	38,55	0,3	11,56
Camera 1	"	22,05	1,00	22,05
Camera 2	"	21,15	1,00	21,15
Camera 3	"	13,85	1,00	13,85
Camera 4	"	24,05	1,00	24,05
Balconi	"	7,20	0,25	1,80
disimpegno	"	16,85	1,00	16,85
wc	"	9,50	1,00	9,50
terrazza	"	57,75	0,25	14,43
FABBRICATO mq	S.lorda+terrazze	377,40	**S.commerciale**	**301,69**
TERRENO di pertinenza e area di sedime fabbricato			**mq**	**1592,00**

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: di tipo continuo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: scadenti.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Balconi/Terrazze:	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

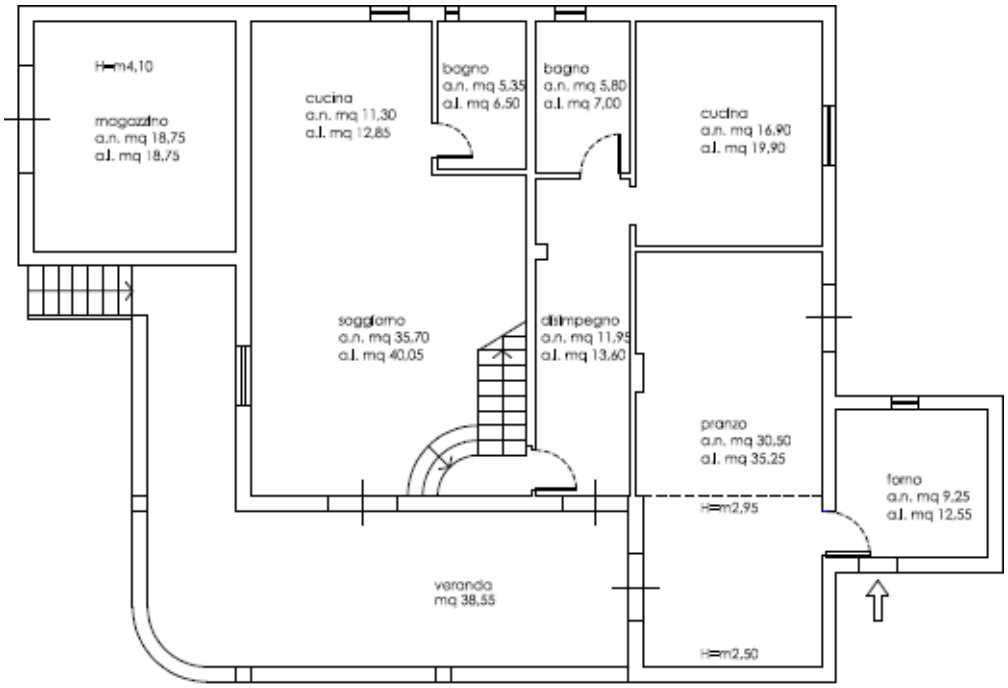
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle/persiane, materiale protezione: plastica/alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone al di là della parete nord del fabbricato che presenta una lesione diagonale per un cedimento assestato del cantone nord est.
Pavim. Interna:	materiale: ceramiche bicottura e gres porcellanato., condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina e servizi, materiale: ceramiche, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno/ferro, condizioni: buone.

Impianti:

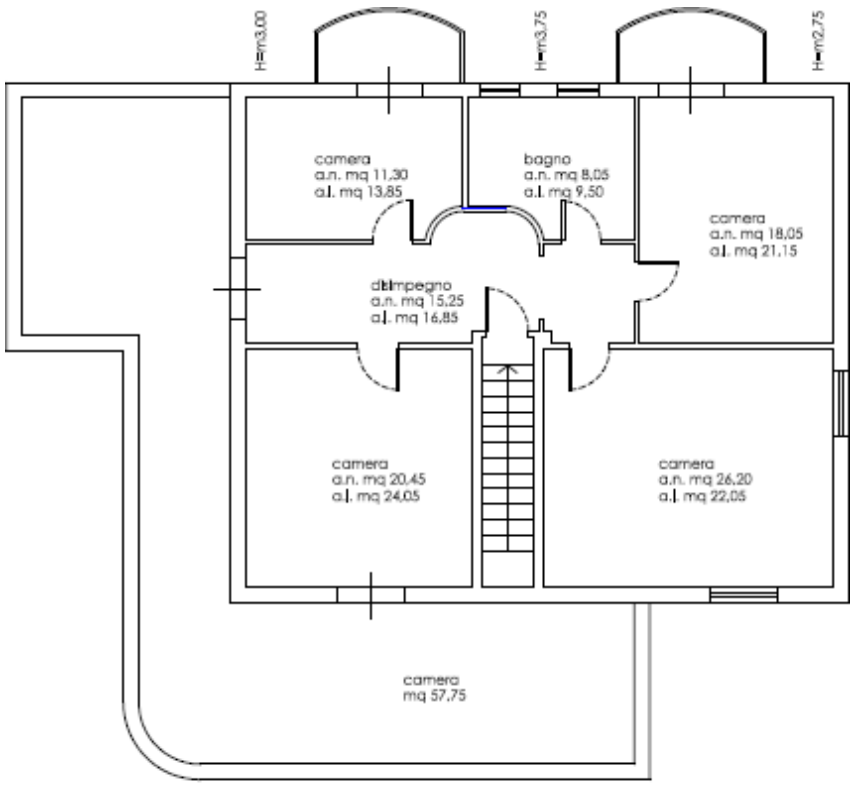
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scadenti, conformità: non a norma.
Gas:	tipologia: bombole GPL alimentanti caldaia a gas solo per porzione fabbricato. Tubazioni in parte sottotraccia, condizioni: scadenti, conformità: non a norma.
Condizionamento:	tipologia: autonomo (n.3 splits), alimentazione: elettrico, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: non valutabili, conformità: da collaudare.

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

PLANIMETRIE AGGIORNATE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (ALL.TI 2)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

RILIEVO FOTOGRAFICO





PORTICO FABB.TO P.388 A SUD E TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO PART.940



Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222





Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222



TERRENI A NORD DEL FABBRICATO: P.942 AGRUMETO E IN FONDO 943.944 ULIVETO



Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

7. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato per civile abitazione e area di pertinenza insito in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca n.122.
Composto da un piano terra e un primo piano per una superficie utile complessiva di circa mq 245,00 mq. Insiste su un terreno di pertinenza adibito a giardino di mq 1.592.
Identificati: al catasto fabbricati col foglio 64 mappale **388**, piano terra e piano primo, superficie Totale 301 mq e al catasto terreni per l'area di pertinenza, foglio 64 mappale **940.**
Coerenze: a nord particella 942 stessa proprietà, a sud strada prov.le Favara Crocca, ad est part.lla 349 di proprietà …….., ad ovest part.lla 878 di proprietà ……..

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL FABBRICATO E DEL TERRENO DI PERTINENZA:

8.1. Criteri di Stima

I. Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU.
II. Stima sintetica comparativa parametrica:
Il metodo consiste nel considerare i dati storici relativi ai prezzi di vendita di immobili analoghi a quelli oggetto di stima. Pertanto, il prezzo medio unitario stimato nasce da indagini effettuate personalmente sul mercato e con l'ausilio delle informazioni fornite da agenzie immobiliari operanti da tempo nella zona ma anche tenendo conto delle peculiari caratteristiche del bene ed in conseguenza utilizzando coefficienti riduttivi ed incrementativi; il tutto, si precisa, finalizzato a prevenire ad una migliore appetibilità commerciale per la vendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Veroaffare e Tecnoaffari Immobiliari di Favara, colleghi operanti nella zona.

8.3. Valutazione corpi

I. *Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1

Si ritiene di considerare dei coefficienti correttivi per tenere conto delle condizioni e del livello di rifiniture del fabbricato cui fa parte in una realtà particolare quale quella della periferia di Favara nonché del terreno di pertinenza.

- Valore fabbricato:	**€ 170.000,00**
- Valore terreno:	**€ 10.000,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 180.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 180.000,00**

II. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, al valore medio unitario ricavato da immobili similari nonché alle quotazioni medie OMI Agenzia delle Entrate, alle quotazioni Borsino Immobiliare riportate per la zona in essere (All.ti 5) . Si aggiunge poi il valore assegnato al terreno di pertinenza che è anche area di sedime del fabbricato, privo di suscettività edificatoria perché utilizzata per il fabbricato. Per tali motivi le due particelle 388 e 940 costituiscono necessariamente un unico lotto e un unico bene.

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: FAVARA

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	360	540	L	1,2	1,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	280	420	L	1	1,5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Ville e Villini	NORMALE	450	670	L	1,4	2,1

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti, al valore medio unitario ricavato da immobili similari nonché alle quotazioni OMI di seguito riportate per la zona in essere:

Considerata la tipologia economica della zona, le caratteristiche della tipologie costruttive dell'immobile, la non conformità del bene, la scrivente ritiene di assegnare un valore medio unitario non superiore a € 600 al mq.

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Residenziale	301,69	€ 600,00	€ 181.014

- Valore Fabbricato: **€ 181.014,00**
- Valore Terreno: **€ 10.336,00**
- Valore complessivo intero: **€ 191.350,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 191.350,00**

SINTESI DELLE DUE STIME

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Fabbricato e Terreno**		€ 185.675,00	**€ 185.675,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 18.567,50**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	**€ 9.376,50**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

9.5. 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:	**€ 157.731,00**

Il Perito
Ing. Sabrina La Lumia

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

Beni in Favara (Agrigento) Strada Prov.le 3 Favara Crocca n. 122
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca accessibile dal civico 122, esteso mq 1870.

Identificato al catasto fabbricati a ……, foglio 64 mappale **942**, qualità vigneto, classe3, superficie 1870 mq, Reddito Dominicale € 13,04, Reddito Agrario € 6,28. (vd. all.ti 1,2).

Coerenze: a nord particella 943 stessa proprietà, a sud particella 940 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà ……., ad ovest part.lla 878 di proprietà ……...

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca accessibile dal civico 122, esteso mq 1870.

Identificato al catasto fabbricati a ……, foglio 64 mappale **943**, qualità vigneto, classe3, superficie 3202 mq, Reddito Dominicale € 22,32, Reddito Agrario € 10,75. (vd. all.ti 1,2).

Coerenze: a nord particella 944 stessa proprietà, a sud particella 943 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà ……., ad ovest part.lla 878 di proprietà ……..

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca accessibile dal civico 122, esteso mq 1870.

Identificato al catasto fabbricati a ……, foglio 64 mappale **944**, qualità vigneto, classe3, superficie 2640 mq, Reddito Dominicale € 18,41, Reddito Agrario € 8,86. (vd. all.ti 1,2).

Coerenze: a nord particella 943 stessa proprietà, a sud particella 940 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà ……., ad ovest part.lla 878 di proprietà …….

2. RICOSTRUZIONE STORICO CATASTALE:

I dati in visura sono derivanti dal Frazionamento del 1/6/21 Pratica n.AG0033926 in atti dal 1/6/21 (n.33926.12021) con il quale sono stati soppressi i mappali 883 e 884 e variate le part.lle 941,942,943 e 944.

Ripercorrendo a ritroso, con Frazionamento del 28/6/13, Pratica n. AG0101793 in atti dal 28/06/13 la part. 884 di 3.500 mq nasce dalla soppressione della 350 di 9.342 mq e dalla variazione della 883. Ancora la part.lla 350 è stata oggetto di una pratica Tipo Mappale del 20/4/12 n.AG0315055 in atti dal 14/12/12 per istanza di rettifica prot..286192/2012 (n.35345.1-/1986) dalla sua dante causa mappale 350 di 9540 nonché della Variazione D'ufficio del 14/12/12 pratica n.AG0315048 in atti dal 14/12/12 istanza prot.286192/2012), Variazione d'ufficio del 10/5/12 pratica n. AG0126624 in atti dal 10/5/12 Autotutela – Ripristino della situazione antecedente la Variazione prot. n. 301277 del 16/11/11 (n.4324.1/2012) in quanto particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/10 ed ancora da Variazione D'ufficio del 16/11/11 pratica n.AG0301277 in atti dal 16/11/2011 (n.9434.1/2011), da Tabella di Variazione colturale del 17/12/2008 pratica n.AG0362727 in atti dal 17/12/2008 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.14547.1/2008) ed infine dal frazionamento in atti dal 2/9/91 (n.1780) con il quale sono state variate, oltre alla **part.lla n.350 dante causa delle attuali particelle e oggetto del pignoramento in parola**, anche le part.lle nn. 349, 351, 352, 353, 354 nonché è stata soppressa la particella originaria n.220 di 26.400 mq.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona:	Periferica agricola/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	Nessuno nelle vicinanze. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole/residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (5), tangenziale (2), superstrada (2).

4. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS e famiglia (vd. Verbale di accesso all.to 6).

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

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

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS,** a firma di Tribunale di Macerata in data 08/11/2012 ai nn. 2185/2012, iscritta a Agrigento in data 12/11/2012, ai nn. 21781/1362 su mappale 388 del fg.64 del Catasto fabbricati e sul mappale 350 del fg.64 del catasto terreni di a.95.40 per la quota intera di piena proprietà.
  importo ipoteca: € 130.000,00
  importo capitale: €.95.131,51 oltre spese e interessi.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS,** a firma di Tribunale di Macerata in data 08/11/2012 ai nn. 2185/2012, iscritta a Agrigento in data 12/11/2012 ai nn. 21781/1363 su mappale 388 del fg.64 del Catasto fabbricati e sul mappale 350 del fg.64 del catasto terreni di a.95.40 per la quota intera di piena proprietà.
  importo ipoteca: € 35.000,00
  importo capitale: €.30.453,78 oltre spese e interessi,
  Si precisa che le due ipoteche giudiziali, nn.21781/1362 e 21781/1363, sono state iscritte in PARI GRADO.

5.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. contro OMISSIS a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/07/2013 ai nn.3410/2013, trascritto a Agrigento in data 06/11/2013 ai nn. 19858/16397 su mappale 388 del fg.64 del Catasto fabbricati e sul mappale 350 del fg.64 del catasto terreni di a.95.40 per la quota intera di piena proprietà.
  Il titolo esecutivo è costituito da ingiunzione di pagamento, senza dilazione, della complessiva somma di € 125.585,29 oltre interessi e spese.

5.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

5.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna edificazione insistente sul terreno

5.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: OMISSIS in virtù di Atto giudiziario del 19/11/20 della Corte di Appello di Palermo con il quale l'esecutato è divenuto pieno proprietario per effetto dell'accettazione tacita di eredità della madre …… (Trascr. nn.17607/15072 del 5/10/21), deceduta il …/../…… giusta denuncia di successione n.119 vol 510, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 28/8/80 ai nn.7337/6634, in forza di testamento olografo del 25/7/78, pubblicato con atto a rogito notaio Ferrara in data 22/11/79, rep. 13808 e trascritto preso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 3/12/79 ai nn.19739/-18027 (All. 3.0). Si precisa che veniva assegnato a OMISSIS terreno identificato con il fg. 64 mappale 220/c di a. 96,00 in seguito oggetto di frazionamento (vd. Paragrafo provenienza catastale).
Il bene è formalmente intestato al nipote dell'esecutato **in virtù di un atto di donazione successivo al pignoramento** (All. 3.1)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie negli archivi comunali a nome dell'esecutato.

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

Descrizione **Terreni** di cui ai punti **B -C - D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca, allo stato attuale costituenti un unico appezzamento, accessibile dal civico 122 (bene A), recintati solo in parte con paletti e rete in ferro. Estesi complessivamente mq 7.712. Coltivati in parte ad agrumeto, in parte ad uliveto ed in parte incolti. Giacitura in lieve pendenza. Esposizione a sud. Orografia regolare.
Identificati al catasto fabbricati a Sciabica Salvatore, foglio 64:
- mappale **942**, qualità vigneto, classe 3, superficie 1870 mq, reddito Dominicale € 13,04, Reddito agrario € 6,28. (vd. all.ti 1,2).
Coerenze: a nord particella 943 stessa proprietà, a sud particella 940 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà ……., ad ovest part.lla 878 di proprietà …….
- mappale **943**, qualità vigneto, classe 3, superficie 3202 mq, Reddito Dominicale € 22,32, Reddito Agrario € 10,75. (vd. all.ti 1,2).
Coerenze: a nord particella 944 stessa proprietà, a sud particella 943 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà ……., ad ovest part.lla 878 di proprietà ……...
- mappale **944**, qualità vigneto, classe 3, superficie 2640 mq, Reddito Dominicale € 18,41, Reddito Agrario € 8,86. (vd. all.ti 1,2).
Coerenze: a nord particella 943 stessa proprietà, a sud particella 940 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà ……., ad ovest part.lla 878 di proprietà …….

Destinazione urbanistica: AGRICOLA
Nel piano regolatore vigente in forza di delibera P.R.G. approvato con D.A. n.13 del 26/2/15, l'immobile è identificato nella zona E1 sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 smi ed in parte all'interno della fascia di rispetto stradale (vd. All. 4.10 C.D.U con allegate N.T.A).

Destinazione AGRICOLA	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
B - PART.LLA 942	MQ	1870	1,00	1870
C - PART.LLA 943	MQ	3202	1,00	3202
D - PART.LLA 944	MQ	2640	1,00	2640

8. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AGGIORNATO



Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

9. RILIEVO FOTOGRAFICO



TERRENI A NORD DEL FABBRICATO: P.942 AGRUMETO E IN FONDO 943.944 ULIVETO



Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

10. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti in Favara (Agrigento), strada prov.le 3 Favara Crocca, allo stato attuale costituenti unico appezzamento, accessibile dal civico 122 (bene A), recintato solo in parte con con paletti e rete in ferro. Estesi complessivamente mq 7712. Coltivato in parte ad agrumeto, in parter ad uliveto ed in parte incolto.
Identificati al catasto fabbricati, intestati a Sciabica Salvatore, foglio 64:
- mappale **942**, qualità vigneto, classe 3, superficie 1870 mq, reddito Dominicale € 13,04, Reddito agrario € 6,28. (vd. all.ti 1,2).
Coerenze: a nord particella 943 stessa proprietà, a sud particella 940 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà …….., ad ovest part.lla 878 di proprietà ……..
- mappale **943**, qualità vigneto, classe 3, superficie 3202 mq, Reddito Dominicale € 22,32, Reddito Agrario € 10,75. (vd. all.ti 1,2).
Coerenze: a nord particella 944 stessa proprietà, a sud particella 943 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà …….., ad ovest part.lla 878 di proprietà ……..
- mappale **944**, qualità vigneto, classe 3, superficie 2640 mq, Reddito Dominicale € 18,41, Reddito Agrario € 8,86. (vd. all.ti 1,2).
Coerenze: a nord particella 943 stessa proprietà, a sud particella 940 stessa proprietà, ad est p. 349 di proprietà …….., ad ovest part.lla 878 di proprietà …….

11. VALUTAZIONE DEL BENE

11.1. Criteri di Stima

I. Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU.
II. Quotazioni di Mercato:
Il metodo consiste nel considerare i dati storici relativi ai prezzi di vendita di immobili analoghi a quelli oggetto di stima. Sono stati altresì consultati i valori agricoli medi pubblicati dalle Regione Sicilia seppur parecchio datati (vd. All.to 5.2).
Pertanto, il prezzo medio unitario stimato nasce da indagini effettuate personalmente sul mercato e con l'ausilio delle informazioni fornite da agenzie immobiliari operanti da tempo nella zona ma anche tenendo conto delle peculiari caratteristiche del bene con riferimento soprattutto alla sua suscettività edificatoria prevista dal vigente P.R.G. per la zona agricola (vd. N.T.A. allegate al C.D.U. 4.10) ma anche allo stato attuale di lotti interclusi; il tutto, si precisa, finalizzato a prevenire ad una migliore appetibilità commerciale per la vendita.

11.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Giancani Immobiliare, Veroaffare e Tecnoaffari Immobiliari di Favara, colleghi operanti nella zona.

11.3. Valutazione corpi

I. *Stima sintetica a vista:*

Peso ponderale: 1

Si ritiene di considerare dei coefficienti correttivi per tenere conto delle condizioni e della zona periferica rispetto al centro abitato di Favara nonché dell'interclusione allo stato attuale.

- Valore corpo **B**:	**€ 12.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 12.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 12.000,00**
- Valore corpo **C**:	**€ 20.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 20.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 20.000,00**
- Valore corpo **D**:	**€ 17.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 17.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 17.000,00**

Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222

II. Quotazioni di mercato:

Il calcolo del valore è effettuato in base al valore medio unitario ricavato da immobili similari ubicati nella stessa zona agricola di appartenenza con la medesima suscettività edificatoria. Tiene altresì conto dello stato di interclusione in cui oggi il bene si trova e della difficoltà di creare accessi alternativi che non siano dai terreni limitrofi.

Destinazione AGRICOLA	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
B - PART.LLA 942	1870		€ 14.960,00
C - PART.LLA 943	3202	€/mq 8,00	€ 25.616,00
D - PART.LLA 944	2640		€ 21.120,00

SINTESI DELLE DUE STIME

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	**Terreno**	1870	€ 13.480,00	**€ 13.480,00**
C	**Terreno**	3202	22.808,00	**€ 22.808,00**
D	**Terreno**	2640	19.060,00	**€ 19.060,00**

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima beni B – C – D

Riduzione del valore del 10% 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:

B	**€ 1.348,00**
C	**€ 2.280,80**
D	**€ 1.906,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

11.5. Prezzo base d'asta dei beni B – C - D

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano:

B	**€ 12.132,00**
C	**€ 20.527,20**
D	**€ 17.154,00**

In cifra tonda

B	**€ 12.000,00**
C	**€ 20.500,20**
D	**€ 17.000,00**

Il Perito
Ing. Sabrina La Lumia



Firmato Da: LA LUMIA SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d22ee8de2af077ab1b3e0429d925222