



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2021

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CUSTODE:

Dott.ssa M. Piombino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M
con studio in CANICATTI' (AG) via togliatti n 46
telefono: 0922738565
fax: 0922738565
email: liuzzi1975@libero.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FAVARA via G. Fava 46, della superficie commerciale di 150,00 mq per la quota di:

composto da ingresso , corridoio soggiorno con annesso cucina,salone ,tre camere e bagno . L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà: manca la rifinitura del prospetto esterno del fabbricato , i muri di tamponamento sono stati realizzati in blocchi di tufo arenario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 465 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 341,80 Euro, indirizzo catastale: via Fava n 46, piano: 1,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.437,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.821,45
Data della valutazione:	22/02/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/06/2021 presso la conservatoria dei registri immobiliare di

Derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 06/07/2020 con decreto n 4474/2020 r.g. 10667/2020 notificato in data 24/07/2020 a debitori. In data 03/12/2020 il decreto è stato munito di formula esecutiva

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Vista la convenzione per la concessione edilizia in sanatoria sottoscritta in data 04/05/2011 rep. 1114, non :

Per al concessione in sanatoria rialsciata non stati previsti atti asservimento urbanistico.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ARERE COMMISSIONE VAS1 68/17 DECRETO ASSESSORIALE N° 193 4 LUGLIO 2017 VAS DECRETO N.04/2019 - APPROVAZIONE PRG, l'immobile ricade in zona B. Art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Art. 20 - Zona «B2» tessuti urbani completati e/o in via di completamento. Comprende le aree in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani completati o in via di completamente, differenti dalle Zto «A», con corpi di fabbrica e contenenti edifici con diverse tipologie. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: indice fondiario massimo mc/mq 5 altezza massima filo gronda ml 14,00 piani abitabili fuori terra massimo n. 4 Distanze dai Confini ml 5,00 Distanze tra gli edifici entrambi con pareti finestrate ml 10,00 E' consentita la costruzione in aderenza sul confine previo assenso del confinante con atto pubblico. Ai fini del numero dei piani abitabili le mansarde e i sotto tetti abitabili non sono computati come numero di piani. Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima è riferita all'altezza del lato monte ed è consentita la realizzazione di piani seminterrati anche destinati ad abitazione se dotati di regolare chiostrina allocata nel lato interno dell'immobile, secondo le norme definite in materia dal Regolamento Edilizio, ai fini dalla possibilità di ottenere una adeguata ventilazione trasversale; in mancanza di tali requisiti i piani seminterrati possono essere adibiti a garage, magazzini, depositi, attività produttive non nocive o rumorose con esclusione di uffici. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera Zto B2. Nelle zone «B2», interessate da edilizia oggetto di sanatoria ai sensi della Lr 37/85 e sue successive modifiche e integrazioni è possibile la demolizione e ricostruzione anche con variazione dell'indice di costruzione e previo ridefinizione dei lotti edificabili. In questo caso le modalità di attuazione degli interventi saranno definite da apposito Pue di iniziativa pubblica o privata può essere ricompresa nella norma generale delle zone B di cui al precedente art. 18. Nelle Z.t.o. B2 ai sensi dell'Art. 39 della Lr n. 19 del 31/3/1972 è possibile per i lotti di terreno interclusi e liberi, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la



densità edilizia fondiaria di mc/mq 9 con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Per i lotti di terreno, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole. Art. 21 - Zona «B3» tessuti urbani di margine in via di completamento. Comprende le aree urbane di margine in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani in via di completamento, differenti dalle Zto «A», con corpi di fabbrica e contenenti edifici con diverse tipologie. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: indice fondiario massimo mc/mq 2 altezza massima filo gronda ml 7,50 piani abitabili fuori terra massimo n. 2 Distanze dai Confini con pareti finestrate ml 5,00 Distanze tra gli edifici entrambi con pareti finestrate ml 10,00 E' consentita la costruzione in aderenza sul confine previo assenso del confinante con atto pubblico. Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima è riferita all'altezza del lato monte ed è consentita la realizzazione di piani seminterrati anche destinati ad abitazione se dotati di regolare chiostrina allocata nel lato interno dell'immobile, secondo le norme definite in materia dal Regolamento Edilizio, ai fini della possibilità di ottenere una adeguata ventilazione trasversale; in mancanza di tali requisiti i piani seminterrati possono essere adibiti a garage, magazzini, depositi, attività produttive non nocive o rumorose con esclusione di uffici. Ai fini del numero dei piani abitabili le mansarde e i sotto tetti abitabili non sono computati. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera Zto B3. Nelle zone «B3», interessate da edilizia oggetto di sanatoria ai sensi della Lr 37/85 e sue successive modifiche e integrazioni è possibile la demolizione e ricostruzione anche con variazione dell'indice di costruzione e previo ridefinizione dei lotti edificabili. In questo caso le modalità di attuazione degli interventi saranno definite da apposito Pue di iniziativa pubblica o privata può essere ricompresa nella norma generale delle zone B di cui al precedente art. 18. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FAVARA VIA FAVA 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FAVARA via Fava 46, della superficie commerciale di 150,00 mq per la quota di:

composto da ingresso , corridoio soggiorno con annesso cucina,salone ,tre camere e bagno . L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà: manca la rifinitura del prospetto esterno del fabbricato , i muri di tamponamento sono stati realizzati in blocchi di tufo arenario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- 1 foglio 30 particella 465 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5,



consistenza 150 mq, rendita 341,80 Euro, indirizzo catastale: via Fava n 46, piano: 1,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

negozi al dettaglio
farmacie
centro sportivo



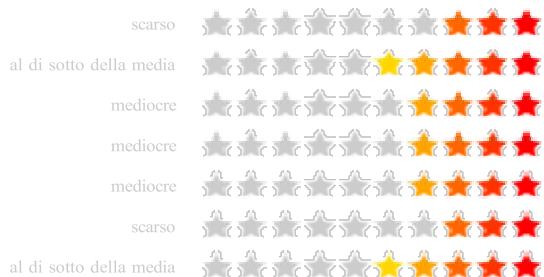
COLLEGAMENTI

superstrada distante strada statale n 640 a km 4



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

pavimento in marmo , porte interne in legno battente , infissi esterni doppia anta battente in alluminio , con tapparelle in plastica . NB manca l'impianto di riscaldamento



Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	scarso	
<i>infissi interni</i> : singola anta battente realizzati in legno massello	mediocre	
<i>pareti esterne</i> : costruite in tipo onduline con coibentazione in assente	scarso	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo tipo botticino	mediocre	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>scale</i> : laterale con rivestimento in da rifinire	pessimo	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V-380V	al di sotto della media	
<i>termico</i> : assente		
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in con autoclave	mediocre	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in pilastri in c.a e blocchi di tufo arenario	scarso	
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sotto della media	
<i>travi</i> : costruite in travi in c.a.	mediocre	



CLASSE ENERGETICA:



[163,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220222-084017-6578 registrata in data 17/02/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00



planimetria piano 1



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 29/12/2021

Fonte di informazione: UniCredit Subito Casa

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 2035908 - 27/04/2021 Appartamento via Leon Battista Alberti, Favara

Indirizzo: APPARTAMENTO, VIA LEON BATTISTA ALBERTI, FAVARA UniCredit Subito Casa propone in vendita un rifinito appartamento, posto al piano rialzato di una palazzina di tre piani. L'abitazione si suddivide in un ingresso, una cucina-soggiorno, un ampio salone, tr

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2021

Fonte di informazione: UniCredit Subito Casa

Descrizione: TRILOCALE, PIAZZA DEI VESPRI, CENTRO, FAVARA Rif: 100594-1002 - UniCredit Subito Casa propone in vendita un quadrilocale a Favara, in una zona centrale e comoda ai servizi e posto al primo piano di uno stabile.

Indirizzo: L'appartamento risulta attualmente suddiviso in un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi ed un terrazzo. I locali, ai quali si accede da via Sottotenente Saieva, si prese

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 619,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2021

Fonte di informazione: agenzia vera Favara

Descrizione: IMMOBILIARE VERO AFFARE VENDE IN ESCLUSIVA in via Alcide De Gasperi n°2: Appartamento di circa 95 mq ristrutturato con vista panoramica sulla città, composto da: 2 ampie camere da letto, cucina, salotto, ripostiglio, bagno e balcone. l'appartamento è

Indirizzo: IMMOBILIARE VERO AFFARE VENDE IN ESCLUSIVA in via Alcide De Gasperi n°2: Appartamento di circa 95 mq ristrutturato con vista panoramica sulla città, composto da: 2 ampie camere da letto, cucina, salotto, ripostiglio, bagno e balcone. l'appartamento è

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi Banca dati delle quotazioni immobiliari (14/02/2022)

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 640,00

Note: Provincia: AGRIGENTO Comune: FAVARA Fascia/zona: Periferica/VIE E TRAV: EMPEDOCLE, AMBROSINI, NENNI, CALLEA, STATI UNITI, CAP. MAZZA, S.ANGELO, B. MENDOLA, LA TORRE, OLANDA, FRANCIA Codice di zona: D1 Abitazioni civili NORMALE 440 640 Box NORMALE 250 350

SVILUPPO VALUTAZIONE:



1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70

coefficiente utilizzato

1.00

coefficienti di riferimento (1,0x 1,0 x1,0)

Coefficienti intrisechi

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura , rifinitura , qualità edilizia

coeff. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00

cof 1,1

coeff. piano primo senza ascensore
ascensore 1,0

coefficient. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq 0.90

coff. 0,90

coefficiente manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 coefficiente

1.1

parcheggio

1,0

1.0

impianto autonomo 0.0

veduta

solleggiata

1,0

1.0

coefficienti (1,1 x 1,0 x 0,90 x 1,10 x1,0x 0.0 x 1,0)

CD) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 596,00 x (1,0x 1,0 x1,0)x((1,1 x 1,0 x 0,90 x 1,10 x1,0x 0.0 x 1,0) = €/mq 649,58

Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 649,58

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 649,58 = 97.437,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.437,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.437,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, agenzie: Agrigento, osservatori del mercato immobiliare Agrigento

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	150,00	0,00	97.437,00	97.437,00
				97.437,00 €	97.437,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.437,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 14.615,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.821,45**

data 22/02/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

