



# TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 154/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Grenke Locazione srl

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Domenica Spanò

CUSTODE:

Dott. Di Caro Catarratto Carmelo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

TECNICO INCARICATO:

**arch. Vincenzo Liuzzi**

CF: LZZVCN71M23B602B  
con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n. 11  
telefono: 0922738565  
email: liuzzi\_vincenzo@libero.it  
PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FAVARA via Isonzo 12, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Appartamento distribuito al piano terra e piano primo, collegati tra loro da scala interna, il piano terra è composto da cucina, un locale e wc, e al piano primo si trovano, da due locali o camere da letto. L'immobile ha un fronte libero che confina con la via Isonzo, mentre tre lati confinano con proprietà di terzi, al piano primo si trovano due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 4426 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 121 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via Isonzo n.12, piano: T e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario via Isonzo e proprietà di terzi su tre lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1940.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.2 9.429,62</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.465,22</b>
Data della valutazione:	<b>23/04/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/08/2022 a RR.II. di Agrigento ai nn. 14535/953, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza condanna.

Importo ipoteca: 13.141,28

Importo capitale: 9.855,96

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 16/01/2023 a RR.II. di Agrigento ai nn. 927/798, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del tribunale di Agrigento.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/08/2023), trascritto il 23/12/2005 a RR.II. di Agrigento ai nn. 33740/22096.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 23/08/2023), con atto stipulato il 05/03/1997 a firma di notaio Fabrizio Olivero di Torino ai nn. 616 di repertorio, trascritto il 15/03/1997 a RR.II. di Agrigento ai nn. 4452/3992.



---

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito in data anteriore il 1 settembre 1967.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A o centro storico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: e' stata aperta una porta nel corpo scala, è stato costruito un muro nel bagno; si deve chiudere la porta, e di deve demolire il muro esistente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- si deve effettuare la chiusura porta nel vano scala, e la demolizione del muro nel vano bagno:  
€.3.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



BENI IN FAVARA VIA ISONZO 12

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FAVARA via Isonzo 12, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ).

Appartamento distribuito al piano terra e piano primo, collegati tra loro da scala interna, il piano terra è composto da cucina, un locale e wc, e al piano primo si trovano, da due locali o camere da letto. L'immobile ha un fronte libero che confina con la via Isonzo, mentre tre lati confinano con proprietà di terzi, al piano primo si trovano due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 4426 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 121 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via Isonzo n.12, piano: T e primo, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario via Isonzo e proprietà di terzi su tre lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1940.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a due ante realizzati in legno

*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato

*pareti esterne:* costruite in malta cementizia

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di cemento

*portone di ingresso:* tradizionale realizzato in legno tamburato

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in ceramica

Degli Impianti:

*elettrico:* a traccia conformità: non conforme

*idrico:* tradizionale con alimentazione in acqua

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento

*fondazioni:* continue ordinarie costruite in muratura in pietrame

*copertura:* falde costruita in coppi

*solai:* solai in legno

*strutture verticali:* costruite in muratura in pietrame di gesso





CLASSE ENERGETICA:

**F**

[136 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240514 - 084017-38505 registrata  
in data 14/05/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	121,00	x	100 %	=	121,00
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>121,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2023

Fonte di informazione: aste e annunci

Descrizione: appartamento su due piani

Indirizzo: via Umberto 161, Favara

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.000,00 pari a: 125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



---

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/10/2023  
Fonte di informazione: aste e annunci  
Descrizione: piano primo senza ascensore  
Indirizzo: via Tommaso Campanella, 21, Favara  
Superfici principali e secondarie: 101  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 11.140,00 pari a: 110,30 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/10/2023  
Fonte di informazione: aste e annunci  
Descrizione: casa indipendente composta da due locali  
Indirizzo: via soldato Tragna, 37, Favara  
Superfici principali e secondarie: 74  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 27.500,00 pari a: 371,62 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: aste e annunci  
Descrizione: piano terra senza ascensore  
Indirizzo: via Tommaso Campanella s.n. Favara  
Superfici principali e secondarie: 98  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 5.736,00 pari a: 58,53 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle entrate  
Valore minimo: 283,00  
Valore massimo: 398,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### Stima sintetica mono parametrica

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.





---

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale
- B) determinazione del valore unitario di mercato
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale

A) determinazione della superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

la superficie netta calpestabile

la superficie dei muri interni

il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

la superficie di balconi e terrazze patii, giardini

le superfici lorde di aree di pertinenza

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni

calcolata al 100%

la superficie dei muri perimetrali al 50% - la superficie dei Balconi al 30% - il 50 % della superficie dei muri esterni

B) calcolo del valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come OMI dell'agenzia dell'entrate, operatori specializzati come Immobiliare.it, Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI Geopoi minimo E/mq 283,00 max 398,00 €/mq

Immobiliare.it minimo €/mq 283,00 max 398,00

media geo poi €/mq 340,50

media agenzia immobiliari E/mq 125,00

valore medio =  $(\text{€/mq } 340,50 + \text{€/mq } 125,00) / 2 = \text{E/mq } 232,75$

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 232,75

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona)

Tenuto conto che l'immobile si trova in una zona centrale con dei servizi limitati.

zona centrale 1.10 semi centrale 1.00 periferica 0.90 degradate 0.80

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70

I coefficienti di zona che si utilizzeranno sono  $(1.10 \times 1.00 \times 1.00)$

Coefficienti intrinseci

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

. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 il

coefficiente individuato è 1.00

dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni

>120mq 0.90 coefficiente è 1.00

coefficienti 0.90 manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0,95 il coefficiente è

0.95 luminosità soleggiato buona parte del giorno, il coefficiente individuato è 1.00

veduta esterna coefficiente il coefficiente individuato è 1.00

i Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono  $(1.00 \times 1.00 \times 1,00 \times 0.95 \times 1.00 \times$

$1.00)$  D ) 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 il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

= €/mq 232,75 x (1.10 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1,00 x1.00) = €/mq 243,22

Valore unitario reale sarà di euro/mq tenuto conto delle caratteristiche dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 243,22 = 29.429,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 29.429,62

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 29.429,62

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,00	0,00	23.971,31	23.971,31
				<b>23.971,31 €</b>	<b>23.971,31 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.429,62

**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: €.3.964,4

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: €. 22.465,22



---

data 23/04/2024

tecnico incaricato  
arch. Vincenzo Liuzzi



---

il tecnico incaricato  
arch. Vincenzo Liuzzi

