

L. 5



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221+252/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa V. Pipitone

CUSTODE:

Av. S. Bellanca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2022

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI' (AG) via togliatti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
221+252/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Immobile rustico a Favara via Largo fonte Canale n 8, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Immobile rustico, con accesso da Largo Fonte Canale n 8 è composto da una cucina e bagno si trova al piano terra. L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione e vetustà. Lo stato manutenzione è pessimo nel solaio in legno si evidenziano segni di cedimento strutturale, i pavimenti in marmette di cemento e bagno è rivestito in ceramica sono in pessimo stato. Necessità dei lavori edili di ripristino e consolidamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m .3,5 .Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1554 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, indirizzo catastale: via Largo Fonte canale, piano: terra,
- intestato a Diritto di: Proprieta' per 1/1 in
regime di separazione dei beni
- Dati catastali ;
- Variazione del 03/04/2014 Pratica n. AG0075465 in
atti dal 03/04/2014 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 46219.1/2014
- VARIAZIONE del 06/06/2017 Pratica n. AG0051216 in
atti dal 06/06/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 8480.1/2017) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 03/04/2014, prot. n.
AG0075465 .Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo
n.ag0009967/2011
- immobile costruito prima del 1 settembre 1967

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.725,00
Data della valutazione:	08/09/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 12/12/2016 ad Agrigento ai nn. 210947/18375, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa Verona, contro derivante da pignoramento immobiliare del 01/12/2016 n 3167/2016

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:	€. 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2014), con atto stipulato il 26/05/2014 a firma del notaio Giuseppina Comparato ai nn. 33289/17864 di repertorio, trascritto il 26/05/2014 ad Agrigento ai nn. 8228/6531.
Da potere di



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione, trascritta il 16/11/1989 ad Agrigento ai nn. 21826/19415.

Per successione di _____ deceduta il 29/03/1988 den. 575 vol. 516 uff. reg. Agrigento .

N.B. risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn. 5483/4573 accettazione tacita di eredità in morte della sig. ra _____ da parte degli eredi nascente da atto notaio Comparato Giuseppina del 29/06/2004

per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione, trascritto il 26/02/2005 ad Agrigento ai nn. 4201/2755.

Per successione di _____ deceduto il 21/02/2004 den. 695 vol. 834 uff. reg. Agrigento del 12/05/2004 .

N.B. risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn. 5439/4574 accettazione tacita di eredità in morte di _____ parte degli eredi nascente da atto notaio Comparato del 29/06/2004

per la quota di 8/9, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 29/06/2004 a firma di notaio Comparato G. ai nn. 21681 di repertorio, trascritto il 08/07/2004 ad Agrigento ai nn. 17813/13554.

Da comproprietà di _____

per la quota di 1/1

in forza di denuncia di successione (dal 19/12/2006 fino al 26/05/2014), trascritto il 30/07/2013 ad Agrigento ai nn. 14180/11527.

Successione in morte di _____ eduto il 19/12/2006 den . n 583 vol. 9990/13 uff. registro Agrigento del 25/03/2013

N.B. risulta trascritta in data 11/04/17 ai nn 5451/4586 accettazione tacita di eredità in morte di _____ da parte degli eredi nascente da atto del notaio Comparto Giuseppina del 08/06/2014

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera l P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad ACTA n° 13 del 26/02/2015, l'immobile ricade in zona

zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 -

Zone «A»: definizione, destinazioni d'uso ammesse e norme di carattere generale Le Zone A comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia secondo quanto definito ai successivi art. 16 e 17. Il Prg si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piani urbanistici esecutivi (Pue). In mancanza di Pue non è possibile l'intervento di ristrutturazione urbanistica. Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di Pue, fatte salve le limitazioni specifiche relative alle singole sottozone: • quelle esistenti con le superfici esistenti; • residenze senza limiti di superficie; • attività commerciali di vendita al dettaglio, massimo mq. 300; medie strutture di vendita. Le grandi strutture di vendita si possono realizzare solo se espressamente previste in sede di piani di recupero o programmi di riqualificazione urbana deliberati dal Consiglio Comunale e comunque secondo quanto previsto dall'operante piano commerciale. • uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Commissariato P.S., Stazioni C.C., Uffici P.T.), massimo mq. 400; • uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), massimo mq. 400. • studi professionali, massimo mq. 300; • alberghi e ricezione turistica, massimo posti letto 150; • botteghe artigianali non nocive e/o moleste, massimo mq. 200; • servizi privati (scuole case di cura, palestre, ecc.), massimo mq. 300; • attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), massimo mq. 300; • attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto), massimo 400 spettatori; eventuali accorpamenti di superficie con la stessa destinazione d'uso non potranno eccedere i limiti sopra riportati. Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla intera zona A anche attraverso Piani di recupero interessanti un singolo isolato e/o complesso monumentale. In assenza di appositi Piani di recupero, di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale procede alla redazione di un Piano urbanistico esecutivo per il centro storico o di uno specifico strumento urbanistico ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000 ai fini comunque della determinazione delle unità edilizia che dovranno essere recuperate attraverso azioni di restauro e risanamento conservativo, o con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure con interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica sino alla demolizione e ricostruzione o la demolizione senza ricostruzione. Essendo l'impianto viario del centro storico già definito, è sempre possibile, per ragioni di opportunità economiche o urgenze relative al rischio per crolli o altre forme di rischio, previa relazione sintetica dell'Ufficio tecnico comunale, operare per singoli isolati o per ambiti d'intervento anche nella redazione di Piani quadro del centro storico ai sensi della circolare assessoriale n. 3/2000. I perimetri degli ambiti di cui al precedente comma possono essere definiti con apposita determinazione dell'Ufficio tecnico comunale (Utc) che tenga conto della natura dell'impianto viario e delle tipologie storiche ricorrenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ



CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FAVARA VIA LARGO FONTE CANALE 8

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Immobile rustico a Favara via Largo fonte Canale n 8, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Immobile rustico, con accesso da Largo Fonte Canale n 8 è composto da una cucina e bagno si trova al piano terra . L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione e vetustà. Lo stato manutenzione è pessimo nel solaio in legno in si evidenziano segni di cedimento strutturale, i pavimenti sono in marmette di cemento e il bagno è rivestito in ceramica sono in pessimo stato. Necessità dei lavori edili di ripristino e consolidamento.

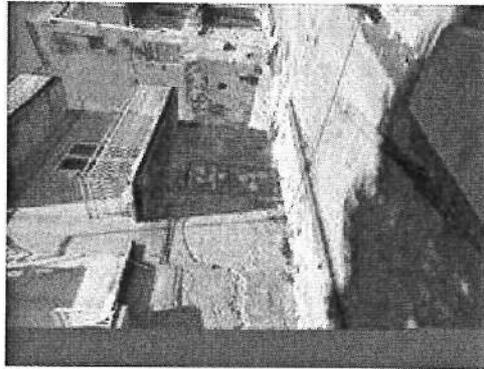
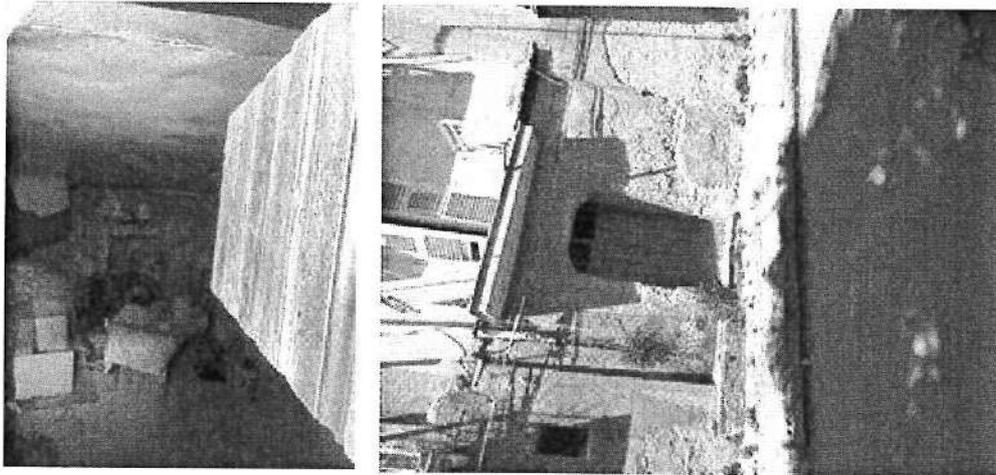
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m .3,5 .Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1554 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, indirizzo catastale: via Largo Fonte canale, piano: terra,
- intestato a . atto di: Proprieta' per 1/1 in
regime di separazione dei beni
- Dati catastali ;
- Variazione del 03/04/2014 Pratica n. AG0075465 in
atti dal 03/04/2014 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 46219.1/2014
- VARIAZIONE del 06/06/2017 Pratica n. AG0051216 in
atti dal 06/06/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 8480.1/2017) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 03/04/2014, prot. n.
AG0075465 .Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo
n.ag0009967/2011
- immobile costruito prima del 1 settembre 1967

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

supermercato

mobile - servizi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

mobile - servizi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante km 5 ss 640

infrastruttura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

posizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

posizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

posizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

posizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

posizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

posizione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile rustico, con accesso da Largo Fonte Canale n 8 è composto da una cucina e bagno si trova al piano terra. L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione vetustà. Lo stato manutenzione è pessimo il solaio in legno in si evidenziano segni di cedimento strutturale, i pavimenti in



marmette di cemento e bagno rivestito in ceramica sono in pessimo stato. Necessità dei lavori edili di ripristino e consolidamento.

:L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t;

Identificazione catastale

foglio 39 particella 1554 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 22,21 Euro,

indirizzo catastale: via Largo fonte canale n 8

intestato a

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile costruito prima del 1 settembre 1967

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: singola anta realizzati in legno massello

preciso ★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta battente realizzati in legno

pessimo ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento

molto scarso ★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

scarso ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[306,21 KWh/m²/anno]

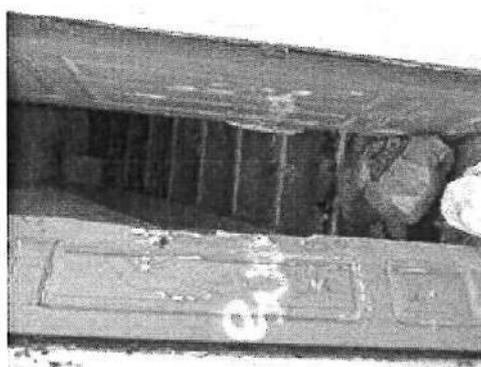
Certificazione APE N. 20220906-084017-27384 registrata in data 06/09/2022

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
immobile	30,00	x	100 %	=	30,00
muri	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	37,00				37,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. Valore di mercato

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

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale; ai sensi delle norme uni ex 10750/2005

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) superficie dei muri interni

C) 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

D) la superficie di balconi e terrazze patii , giardini

E) superficie lorda di arere di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

superficie calpestabile e muri interni 100%



superficie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

giardini di ville 5 %

corte 10%

B) 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 , o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI euro/mq min €/mq 280 max 410, 00 € /mq valore medio €/mq 345

agenzie imm. min €/mq 230,00 max 320,00 €/mq € 275

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 310

C) Coefficienti di differenziazioneI 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,che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

Coefficienti estrinseci (di zona) ;

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic.

utilizzato 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80

1.00

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

utilizzato

1.10

coefficienti di riferimento (0,90 x 1,0x1,1)

Coefficienti intrinseci

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione necessitano , lavori edili di ripristino;

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 degradato 0.85

cf 0.85

coeffi. piano piano primo e terra senza ascensor 1.0 1,0

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

0.90 coeff. 0,90

coefficient manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 pessimo 0.90 coefficientee

0.90parcheggio su area privata 1,00 1.0

impianto autonomo 0

coefficienti (0.85 x 1.0 x 0,90)

CD) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 310,00 (x 0.90 x1.x1.10 x 0.85 x 1.0 x 0,90 x 0.90x) = €/mq 306,00 considerando la zona si arr €/mq 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 500,00 = 18.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.500,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI.

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	37,00	0,00	18.500,00	18.500,00
				18.500,00 €	18.500,00 €

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: €. 18.500,00

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: €. 2.775,00

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: €. 15.725,00

data 08/09/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi



