

L.2



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221+252/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa V. Pipitone

CUSTODE:

avv. 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 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

area con diritto di sopraelevazione a Favara via Margherita n 67 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile originario è stato demolito, perchè pericolante di conseguenza alla data del sopralluogo esiste l'area di sopraelevazione derivante dalla demolizione. Si precisa che al piano terra esiste un altro immobile o magazzino di proprietà di terzi censito al catasto fabbricati al foglio 39 particella 1206 sub 3 piano terra. Quindi la stima verrà effettuato sul valore economico del diritto di sopraelevazione dell'immobile. Il fabbricato originario era censito al catasto fabbricati al foglio 39 particella 1206 sub 4 piano 1-2-3. Oggi demolito.

N.b. Si precisa che nella nuova o eventuale edificazione del fabbricato., per qualsiasi problematica o non conformità o spesa extra di adeguamento di tipo strutturale che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative e o riconducibile ad elementi/situazioni, di fatto non riscontrabili da un'indagine "a vista" e che non derivano e che possono non essere evidenti da un'indagine eseguita in fase di sopralluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1206 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 136 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via Regina MRGHERITA N 67, piano: 1-2-3,
- intestato a
- derivante da impianto meccanografico 30/06/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 26.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.695,00
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, trascritta il 12/12/2016 a Agrigento ai nn. 21094/18375, a favore di Banco popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento n 3167/2016 del 01/12/2016

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 04/10/2006), con atto stipulato il 04/10/2006 a firma del notaio Comparato Giuseppina ai nn. 24539/10419 di repertorio, trascritto il 11/10/2006 ad Agrigento ai nn. 26618/17927

Da potere di



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione.

Per successione del Sig deceduto il 25/01/1972 devoluta per legge non
trascritta.

N.B. risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn 54442/4577 accettazione di eredità in morte di
da parte dell'erede nascente da atto notaio Comparato Giuseppe del 04/10/2006.

per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione.

Per successione del Sig deceduto il 21/11/1974 devoluta per legge non
trascritta.

N.B. risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn 5443/4578 accettazione di eredità tacita in morte
del sig. da parte degli eredi nascente da atto notaio Comparato Giuseppina del
04/10/2006

per la quota di 4/45 ciascuno, in forza di denuncia di successione, trascritto il 04/08/2022 ad
Agrigento ai nn. 7833/6930.
Successione in morte di luta il 20/03/1981 den n 722 vol 521 uff.
reg. Agrigento devolutasi per legge.



N. B. risulta trascritta in data 11/04/2017 i nn 5446/4583 accettazione di eredità tacita in morte di della sig.ra da parte degli nascente da atto notaio Comparato Giuseppina del 04/10/2006.

per la quota di 1/30 ciascuno, in forza di denuncia di successione, trascritto il 12/01/1981 ad Agrigento ai nn. 673/590.

Per successione di deceduta il 16/06/1980 den n 1207 vol. 510 uff reg. Agrigento devoluta per legge .

N.B. risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn 6445/4580 accettazione tacità di eredità da parte degli eredi nascente da atto del notaio Comparato Giuseppina del 04/10/2006.

per la quota di 1/15 ciascuno, in forza di denuncia di successione.

Per successione in morte di deceduto il 04/12/1984 devoluta per legge non trascritta.

N.B. risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn 5446/4581 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi nascente d atto del notaio Comparato Giuseppina del 04/10/2006

per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione, trascritto il 13/05/1990 ad Agrigento ai nn. 7633/6930.

Successione in morte di deceduta il 20/03/1981 den. 722 vol 521 uff. reg. Agrigento devolutasi per testamento olografo del 02/07/1980 pubblicato dal notaio Giudice reg. ad Agrigento il 26/04/1991 al n 1232.

N.B. risulta trascritta in 11/04/2017 ainn 5446/4583 accettazione di eredità tacita nascente da atto del notaio Comparato Giuseppina del 04/10/2006



per la quota di 1/30 ciascuno, in forza di denuncia di successione.
Per successione di deceduta il 14/03/2004 devolutasi per legge non trascritta.

N.B. risulta trscita in data 11/04/2017 ai nn 5447/4582 accettazione tacita di erdit  da parte degli eredi nascente da atto del notaio Comparato Giuseppina del 04/10/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 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   possibile l'intervento di ristrutturazione urbanistica. Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralit  urbana e della loro adeguata diversificazione   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; • attivit  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, societ , 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; • attivit  culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), massimo mq. 300; • attivit  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 possibilit  di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge   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 unit  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 di 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 ARGHERITA
AREA CON DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE
 DI CUI AL PUNTO A

area con diritto di sopraelevazione a Favara via Margherita n 67 per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

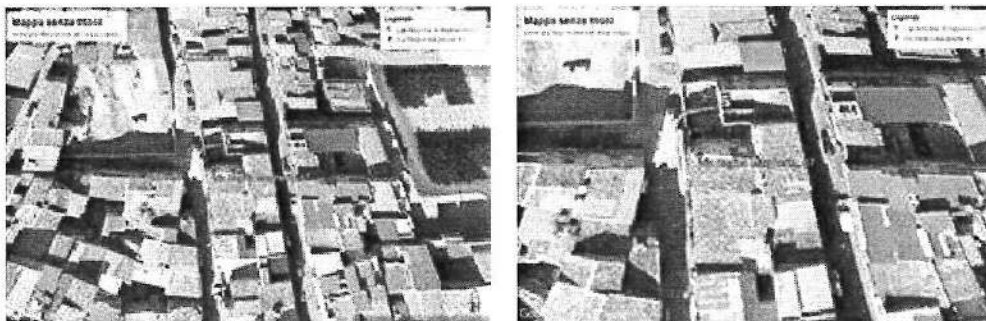
L'immobile originario è stato demolito, perchè pericolante di conseguenza alla data del sopralluogo esiste l'area di sopraelevazione derivante dalla demolizione. Si precisa che al piano terra esiste un altro immobile o magazzino di proprietà di terzi censito al catasto fabbricati al foglio 39 particella 1206 sub 3 piano terra. Quindi la stima verrà effettuato sul valore economico del diritto di sopraelevazione dell'immobile. Il fabbricato originario era censito al catasto fabbricati al foglio 39 particella 1206 sub 4 piano 1-2-3. Oggi demolito.

N.b. Si precisa che nella nuova o eventuale edificazione del fabbricato., per qualsiasi problematica o non conformità o spesa extra di adeguamento di tipo strutturale che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative e o riconducibile ad elementi/situazioni, di fatto non riscontrabili da un'indagine "a vista" e che non derivano e che possono non essere evidenti da un'indagine eseguita in fase di sopralluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1206 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 136 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via Regina MARGHERITA N 67, piano: 1-2-3,
- intestato a .
- derivante da impianto meccanografico 30/06/1987

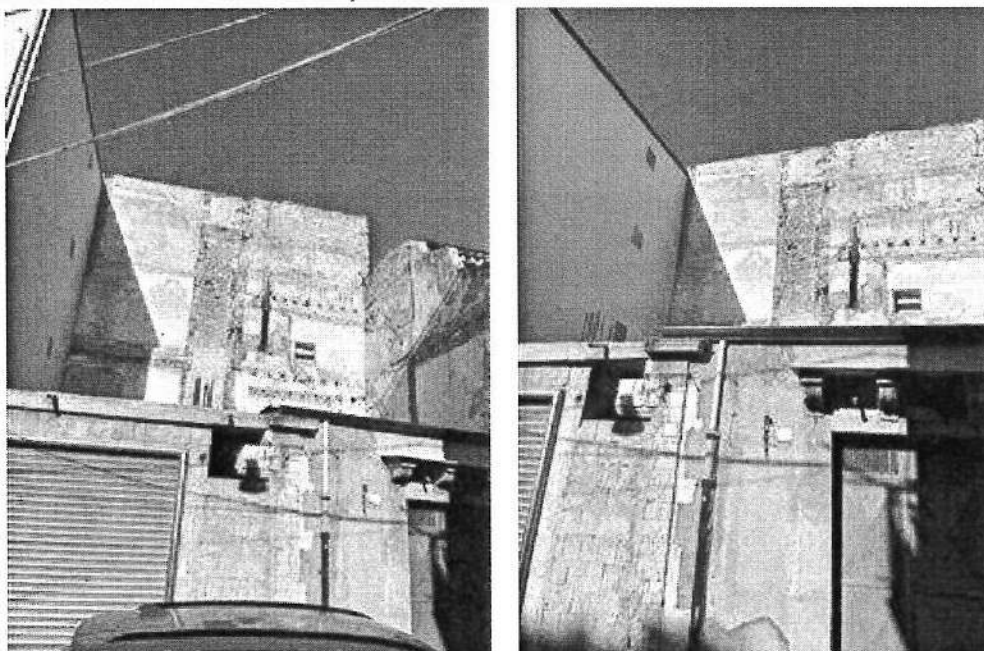


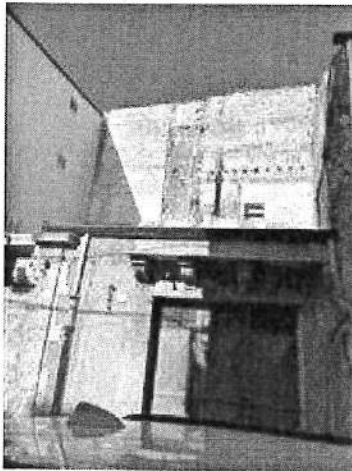


vecchio immobile via margherita n 67

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

negozi al dettaglio

mediale ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km statale 640

mediale ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

positivo ★★★★★★★★

esposizione:

positivo ★★★★★★★★

luminosità:

positivo ★★★★★★★★

panoramicità:

positivo ★★★★★★★★

impianti tecnici:

medio-scopo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

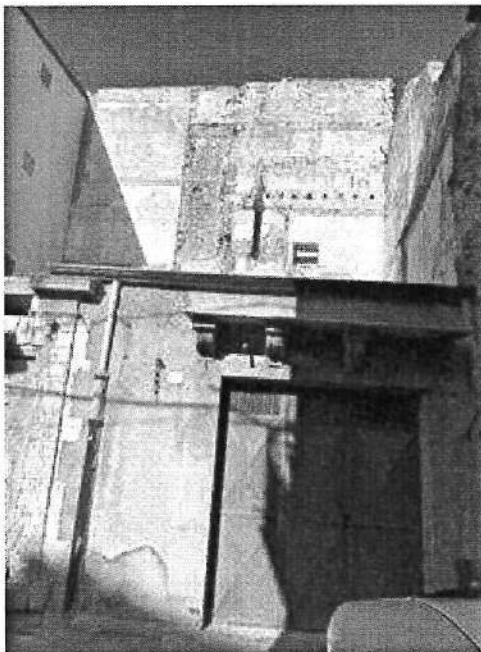
positivo ★★★★★★★★

servizi:

positivo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi osservatorio dei valori immobiliari Agenzia delle entrate (04/08/2022)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 670,00

Note: Provincia: AGRIGENTO Comune: FAVARA Fascia/zona: Centrale/V.ROMA-VITT EMANUELE-P.ZZA CAVOUR-P.ZZA VESPRI Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale abitazioni civili NORMALE min €/mq 450 max €/mq 670

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore del diritto di sopraelevazione

Il valore di diritto di sopraelevazione viene determinato dal valore di trasformazione del fabbricato che si potrà ottenere sopraelevando meno le spese di sopraelevazione

$$Vds = Vm - ko =$$

Valore dei fabbricati desunti dall'osservatorio dei valori immobiliari Agenzia delle entrate per la zona è pari a €/mq min 450 - max 650 per un valore medio €/mq 550,00

Considerando il fabbricato demolito ha una consistenza di mq 138 in tre elevazioni piano 1-2-3-

Valore area trasformata o valore della nuova edificazione = mq 138 x €/mq 550,00 = € 75.000,00

Il costo per edificazione sarà pari €/mq 350,00 comprensivo di tutte le spese di edificazioni

$$Vds = € 75.000,00 - € 48.300,00 = € 26.700,00$$

Valore del diritto di sopraelevazioni sarà pari a € 26.700,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.700,00**

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: 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
	area con diritto				
A	di sopraelevazione	0,00	0,00	26.700,00	26.700,00
				26.700,00 €	26.700,00 €

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: **€. 26.700,00**

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: **€. 4.005,00**

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: **€. 22.695,00**

data 08/09/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi



