

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 <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
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 (Ute) 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.

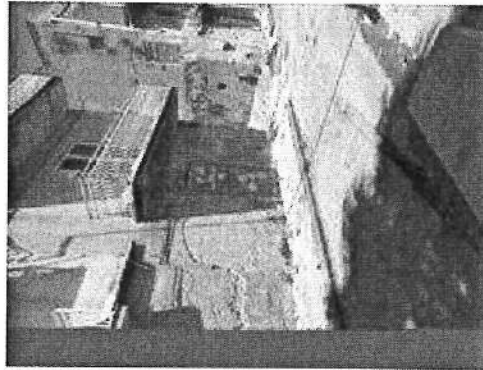
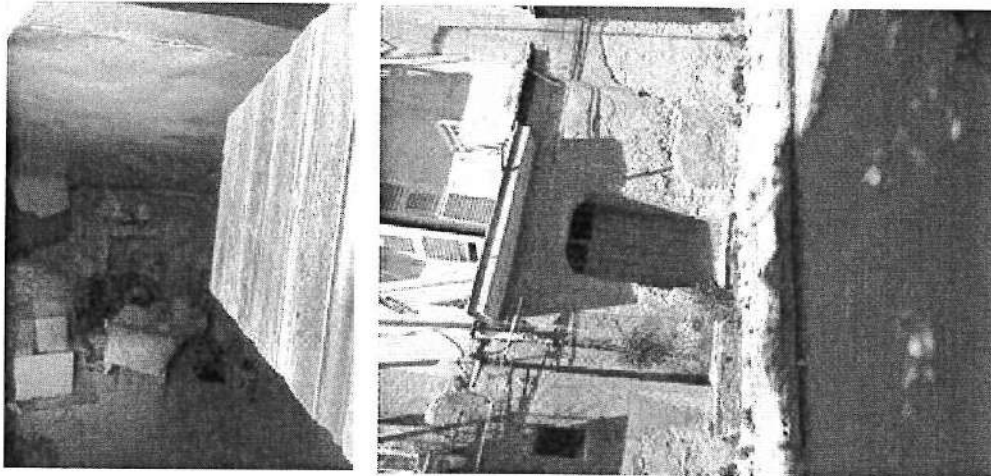
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m .3,5 .Identificazione catastale:

- 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 pessimi ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* doppia amta 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/m<sup>2</sup>/anno]

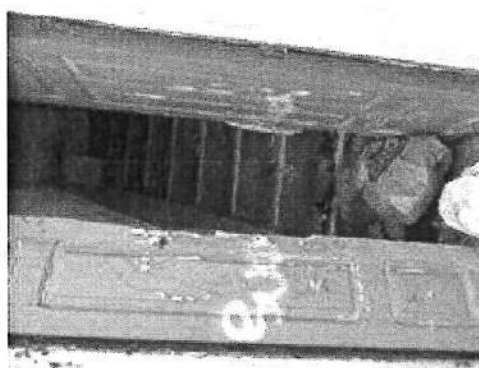
Certificazione APE N. 20220906-084017-27384 registrata in data 06/09/2022

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
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>







## 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
				<b>18.500,00 €</b>	<b>18.500,00 €</b>

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



