

<b>LOTTO 1</b>
<b>IMMOBILE IN FAVARA (AG) VIA ISONZO/VIA G. VACCARO - PIANO T/1</b>

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

### 1.1 Quota Proprietà

Intera proprietà per quota di 1000/1000

### 1.2 Tipologia Edilizia

Il compendio immobiliare è costituito da una unità di civile abitazione, appartamento al piano primo e da due magazzini al piano terra di medesimo stabile comune di complessive tre elevazioni fuori terra.

### 1.3 Ubicazione

Via Isonzo civ. 34/Via Vaccaro civ. 31/33 in Favara (AG) – Piano Terra e Primo.

### 1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Urbano	39	4418 2580 4419	3 3 3	C/2	2	40 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	€ 119,82
Urbano	39	4419	2	C/2	2	61 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	€ 182,72
Urbano	39	4418 2580 4419	4 4 4	A/3	6	5 vani	Tot. 143 m <sup>2</sup> (137 m <sup>2</sup> )	€ 119,82

### 1.5 Confini

Il fabbricato di cui le uu.ii. staggate sono parte confina a nord con la Via Isonzo, a sud via Notar G. Vaccaro, ad est con particelle 4420 e 4421 e ad ovest con particella 4417.

## 2. Descrizione del Lotto

Il compendio immobiliare in vendita compone unico Lotto che si costituisce delle unità edilizie di piano terra e di primo piano di unico stabile di complessive n. 3 elevazioni fuori terra: - Appartamento, categoria A/3 - di cui alle particelle catastali graffate 4418/4, 2580/4 e 4419/4 posto al piano primo e sottostanti magazzini - categoria C/2 - a piano terra, di cui alle particelle catastali graffate 4418/3, 2580/3, 4419/3 e 4419/2, in Favara (Ag) con accesso dalla via Isonzo a nord e dalla via Notar G. Vaccaro a sud.



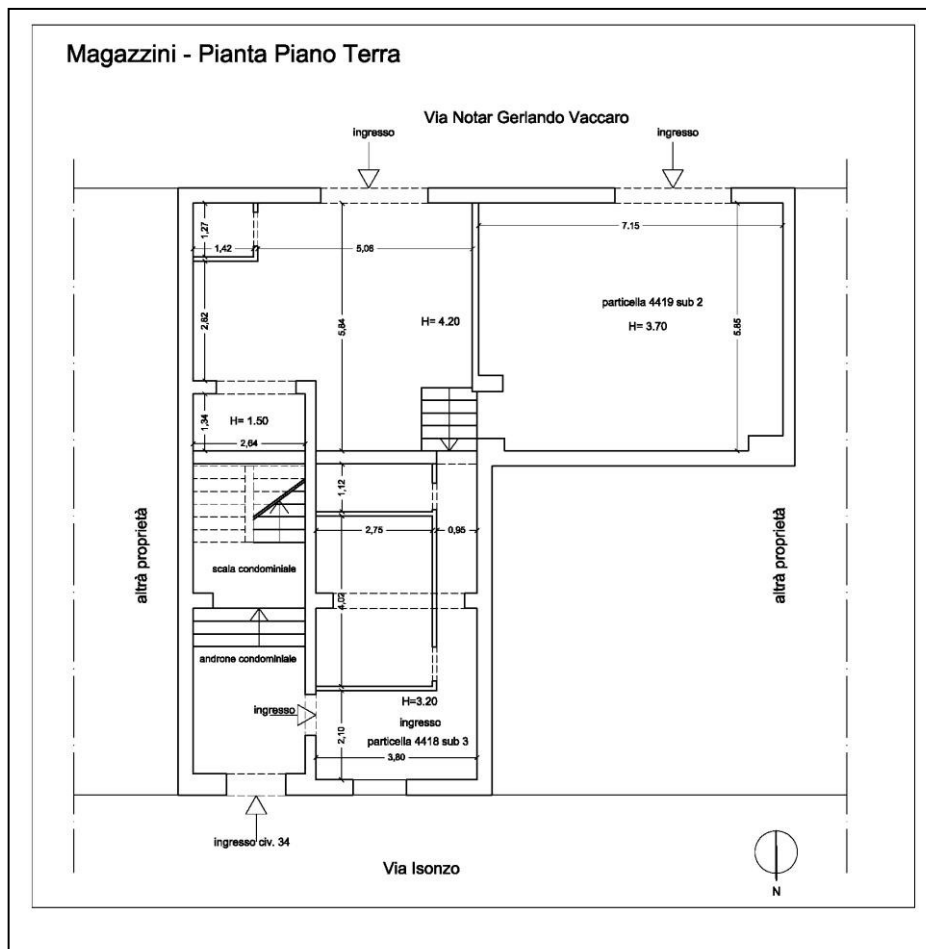
Foto 1 - Prospetto su via Isonzo



Foto 2 - Prospetto su via Vaccaro

Il fabbricato è in struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento, murature e tramezzi in laterizi forati. I prospetti esterni sono rifiniti al rasante cementizio.

In dettaglio le tre uu.ii. staggite sono così distinte:



a.	Locale magazzino Categoria C/2 di consistenza catastale mq 40, Piano Terra in Favara (AG), Via Notar G. Vaccaro n. 33	Foglio 39 - Particella 4419 sub 2
----	---	-----------------------------------

Locale magazzino di piano terra, categoria C/2, con accesso dalla via Notar G. Vaccaro civico n. 33 tramite passo carrabile con saracinesca metallica.

Di forma regolare rettangolare delle dimensioni nette interne planimetriche metri 7,15 x 5,85. La superficie commerciale valutata ammonta a mq 46,60 circa con altezza netta utile interna di m 3,70. Le murature sono al grezzo dell'intonaco cementizio di rinaffo, mentre il soffitto è totalmente privo di intonaco. La pavimentazione è in lastra di porfido. L'accesso carrabile dalla via Notar G. Vaccaro lo pone come potenziale utilizzo a destinazione box/garage.

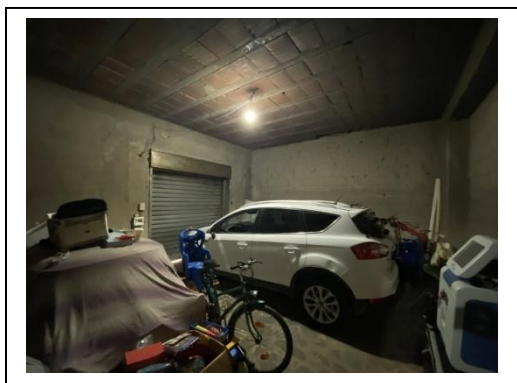


Foto 3 - Interno

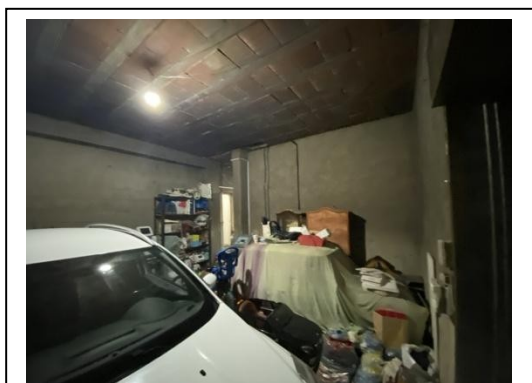


Foto 4 - Interno

b.	Locale magazzino Categoria C/2 di consistenza catastale mq 61, Piano Terra in Favara (AG), Via Notar G. Vaccaro n. 31	Foglio 39 Particella 4418 sub 3, graffata 2580/3 e 4419/3
----	---	---

Locale magazzino di piano terra, categoria C/2, con accesso sia dall'androne/vano scala che si apre al civico 34 di via Isonzo, che dalla parallela opposta via Notar G. Vaccaro con portoncino metallico in atto non carrabile. La complessiva superficie commerciale vendibile è di mq 76,40 che va distinta secondo le caratteristiche di finitura, distribuzione plano-altimetrica degli ambienti come segue:

- la porzione dell'u.i. che è posta alla quota dell'androne comune su via Isonzo si presenta con superficie commerciale vendibile di mq 32,65 circa e con altezza utile interna di metri 3,20.

È rifinito in ogni sua parte, con pavimentazione in gres porcellanato e finitura in gesso alle pareti, con distribuzione che si articola in due vani oltre piccolo servizio igienico e disimpegno;

- la porzione, invece, con accesso diretto dalla retrostante via Notar G. Vaccaro ha consistenza commerciale di mq 43,75; di forma regolare pressoché quadrata è in parte allo stato grezzo delle murature tranne che per la pavimentazione in gres. La differenza di quota di metri 1,00 con l'ambiente precedentemente descritto è assorbita da una piccola scaletta interna al grezzo che pone in comunicazione le due distinte porzioni della medesima u.i. Parte del solaio di copertura di detta porzione del magazzino risulta essere interessato, nel passato, da incendio e si presenta, pertanto, in

parte con lo sfondellamento delle pignatte di laterizio. Parte della superficie del locale ricade al di sotto del vano scala comune e ha, pertanto, caratteristiche di sottoscala, con modestissima altezza di metri 1,50; parte ancora è invece occupata da soppalco ligneo di struttura più che precaria e della complessiva superficie in proiezione di metri quadrati 5,00 circa.

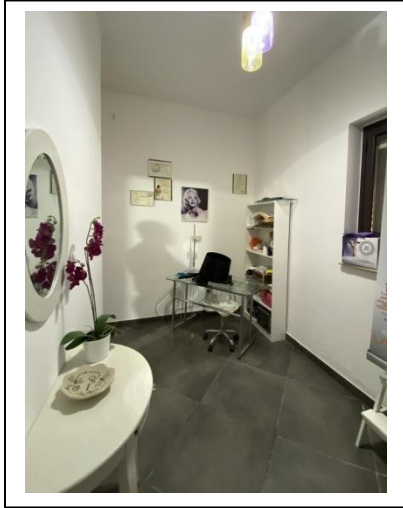


Foto 5 - Interno



Foto 6- Interno

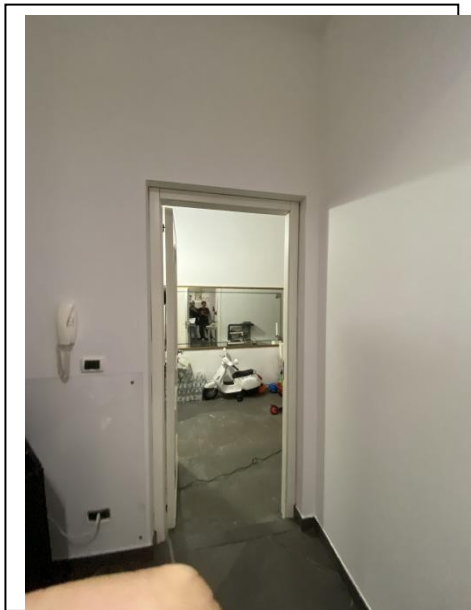


Foto 7 - Interno

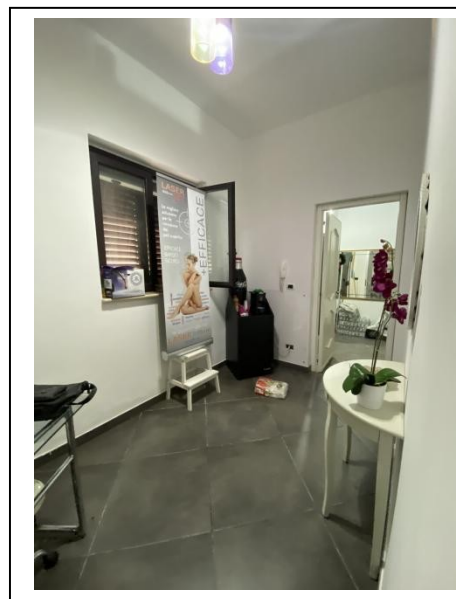
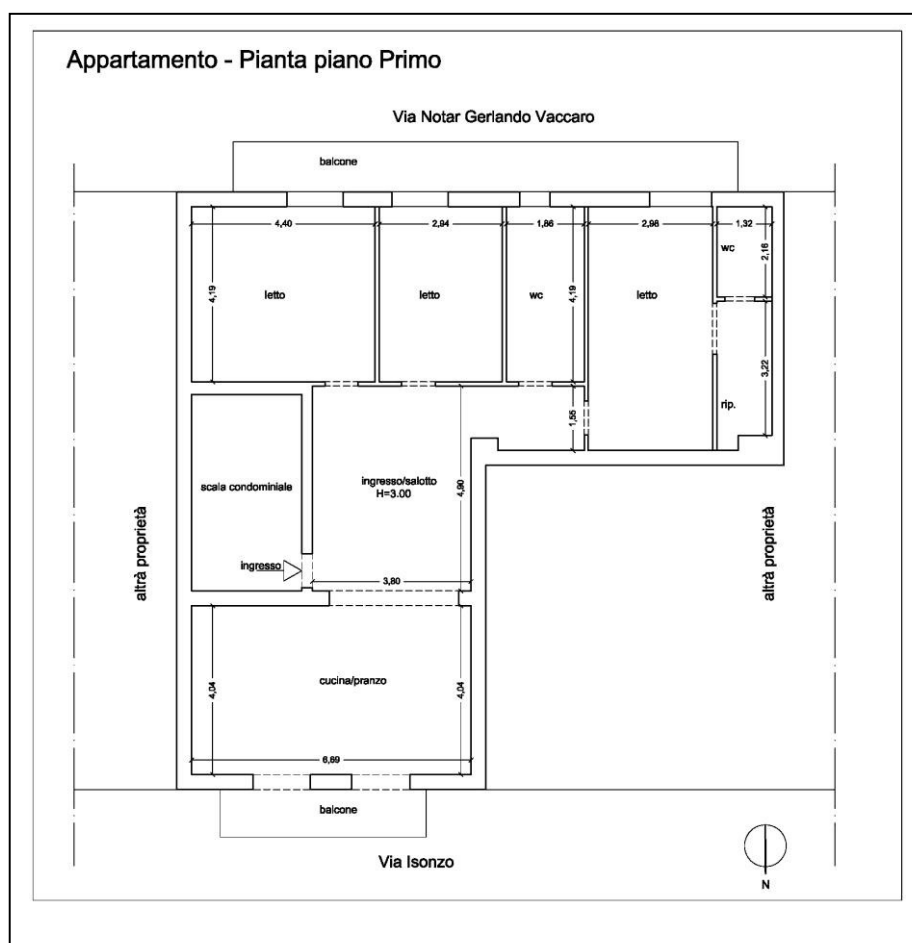


Foto 8 - Interno

c.	Abitazione Categoria A/3, di catastali 5 vani, Piano Primo in Favara (AG), Via Isonzo n.34	Foglio 39 - Particella 4418 sub 4 graffata 2580/4 e 4419/4
----	--	---



Appartamento di piano primo, categoria A/3, che si compone di cinque vani oltre accessori e precisamente cucina/pranzo, salotto, tre camere da letto, bagno, Wc e ripostiglio. Gode di due balconi che, con diversa consistenza metrica del calpestio, si aprono sulle vie comunali Isonzo e Notar G. Vaccaro. La superficie commerciale interna è di mq 131,60 oltre i detti balconi di complessiva superficie esterna di mq 20,10 valutati al 30% e pertanto per mq 6,00 circa dell'intero. La complessiva superficie vendibile ammonta in definitiva a mq 137,60. I locali ammettono altezza utile interna di metri 3,00.

Le condizioni dello stato d'uso e manutentive sono più che buone; le finiture di recente fattura si presentano con pavimentazione in gres porcellanato, intonaco in gesso delle murature, porte interne in legno laccato, infissi esterni in legno con persiane in alluminio. L'impiantistica appare, anche questa, di recente formazione e della quale non si ha comunque notizia di certificazione ex DM 37/2008. L'abitazione è dotata di termo camino a pellet e di unità di climatizzazione nelle camere da letto e nel vano soggiorno/cucina. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler ad alimentazione elettrica e la cucina è alimentata con bombole Gpl.

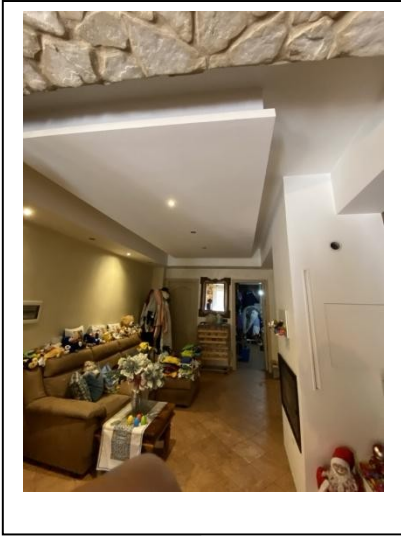


Foto 9 - Interno



Foto 10 - Interno

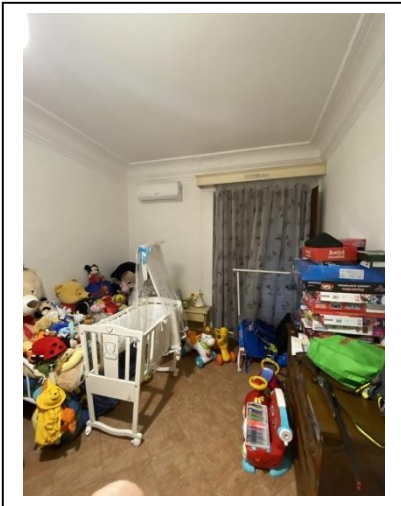


Foto 11- Interno

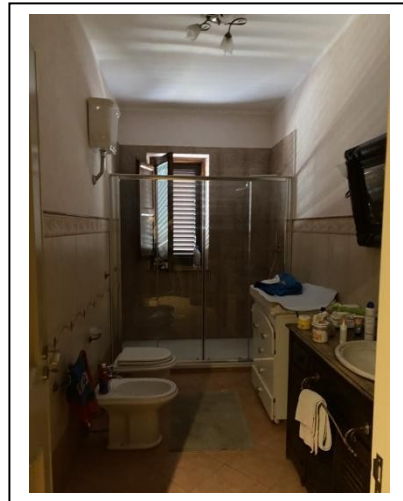


Foto 12 - Interno

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** - Lo stato giuridico riconduce la titolarità delle singole u.i. staggite e il loro relativo possesso, all'intestatario, esecutato, per titolo di proprietà all'intero per 1000/1000.

### **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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

---

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes  
Custode Giudiziario: Avv. Luca Vetro  
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero notaio in Zafferana Etnea dott. Balestrazzi Giuseppe del 13/09/2007 n. 472 di repertorio, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento n. 104 del 19/09/2007, Reg. Gen. n. 25289 e Reg. Part. n. 6304, in favore di - codice fiscale  
per il capitale mutuato di € 170.000,00 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
contro nato a (AG)  
C.F.: per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione  
legale con (Soggetto 2) nata a (AG) C.F.:

4418 Sub 3 - 4419/3 - 2580/3, C/2 - Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 61 metri quadri, via Vaccaro 33, Piano Terra; 2) Immobile in Favara (AG) C.F. Foglio 39 Particella 4419 Sub 2, C/2 - Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 40 metri quadri, via Vaccaro 33, Piano Terra; 3) Immobile in Favara (AG) C.F. Foglio 39 Particella 4418 Sub 4 - 4419/4 - 2580/4, A/3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 Vani, via Isonzo 34, Piano Primo;

### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Agrigento dell'11/01/2024, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento al n. 10 dell'1/02/2024 ai nn. Reg. Gen. n. 2278 e Reg. Part. n. 1944, in favore di - codice fiscale  
- per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro nata in

1/1 sui seguenti immobili: 1) Immobile in Favara (AG) C.F. Foglio 39 Particella 4418 Sub 3 - 4419/3 - 2580/3, C/2 - Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 61 metri quadri, via Vaccaro 33, Piano Terra; 2) Immobile in Favara (AG) C.F. Foglio 39 Particella 4419 Sub 2, C/2 - Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 40 metri quadri, via Vaccaro 33, Piano Terra; 3) Immobile in Favara (AG) C.F. Foglio 39 Particella 4418 Sub 4 - 4419/4 - 2580/4, A/3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 Vani, via Isonzo 34, Piano Primo;

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

Il complessivo Lotto in vendita costituito da tre unità immobiliari non è regolare sia sotto il profilo urbanistico/edilizio che catastale.

### 4.3.1. Conformità urbanistico/edilizia

Le unità immobiliari staggite costituenti il piano terra ed il primo piano di unico stabile comune di tre elevazioni fuori terra ricadente in Zona B1 di PRG dell'abitato di Favara (AG), dovranno essere regolarizzate, sotto il profilo urbanistico/edilizio, con presentazione a cura dell'assegnatario dei beni della vendita forzata, di una pratica di sanatoria edilizia per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e sue s.m.i., sussistendone i presupposti di applicazione, limitatamente alle unità immobiliari staggite. I costi di regolarizzazione da sostenersi sono valutati relativamente alla richiesta di Permesso di costruire in sanatoria (art. 36 comma 1 e 2 dpr 380/01) per intervento edilizio di demolizione

e ricostruzione con ampliamento non assentito all'autorità comunale.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Le unità immobiliari staggite dovranno essere regolarizzate con presentazione a cura dell'assegnatario dei beni della vendita forzata, di una pratica DOCFA per allineamento della planimetria registrata agli atti del Catasto urbano con lo stato di fatto, presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

#### 4.3.3. Costi complessivi della regolarizzazione

I complessivi costi di regolarizzazione sono portati in detrazione al valore venale di libero mercato e dovranno essere sostenuti successivamente dall'acquirente della vendita forzata nei tempi previsti dalla legge, sono valutati come segue:

##### Costi di regolarizzazione urbanistico/edilizia

Oneri urbanizzazione	€ 12.714,06	
Costo di costruzione	€ 8.532,10	
Diritti e bolli	€ 558,50	
Spese Tecniche	€ 10.000,00	
Sommano	€ 31.804,66	€ 31.804,66
 <i>Costi di regolarizzazione catastale</i>		
Pratica DOCFA	€ 750,00	€ 750,00
<b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE</b>		<b>€ 32.554,66</b>

## 5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non si produce la redazione delle attestazioni di prestazione energetica degli immobili staggiti in quanto l'obbligatorietà della redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE) di cui all'art. 6 del D.Lgs n. 192/2005 come modificato con D.L. 04/06/2013, n. 63, convertito con Legge 03/08/2013 n. 90 e D.L. 23/12/2013 n. 145 convertito con Legge 21/02/2014 n. 9, è disciplina limitata agli atti di trasferimento a titolo oneroso, diretta a regolare una vendita negoziale e a sanzionare le parti di una compravendita consensuale, dal quale resta esclusa la vendita attuata a mezzo di provvedimento giudiziale nell'ambito dell'esecuzione forzata che gode di uno statuto del tutto speciale sottratto a quello della vendita contrattuale.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile	nessuna
6.2 Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate	nessuna
6.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	nessuna

---

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes  
Custode Giudiziario: Avv. Luca Vetro  
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina



- 6) Al de cuius prima generalizzato, le unità immobiliari erano pervenute pro quota come segue:
  - a) Quanto ai beni di cui al punto 5.I) che precede, lettera a) e lettera b) (Foglio 39 Particella 2580 categoria C/2 e Particella 4418 categoria A/6) per quota spettante per legge al coniuge superstite per la successione in morte *ab intestato* di ;
  - b) Quanto ai beni di cui al punto 5.II) che precede, (Foglio 39 Particella 4419 categoria A/6) in parte per la quota di  $\frac{1}{2}$  quale bene in proprio e per la restante quota quale quella spettante al coniuge superstite per la successione in morte di ;

## 8. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALLE UNITA' IMMOBILIARI.

- Nessuna.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. CRITERIO DI STIMA

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata con calcolo della superficie convenzionale al lordo delle murature sulla scorta dei parametri dettati dal DPR n. 138 del 23/03/1998.

### 9.2. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Favara (AG), Agenzie di intermediazione immobiliare di Favara (AG); Osservatorio Quotazioni Immobiliari OMI; Siti web specializzati compravendite immobiliari on-line; Trasferimenti immobiliari.

### 9.3. VALORE DI STIMA DEL LOTTO

<b>IDENTIFICATIVO LOTTO</b>					
Piena proprietà all'intero per quota di 1000/1000 di Lotto costituito da n. 3 distinte unità edilizie in Favara (AG) via Isonzo/via Notar G. Vaccaro appartenenti ad unico fabbricato comune complessivamente costituito di tre elevazioni fuori terra. Fanno parte della vendita i diritti sul BCNC (androne e vano scala) comune a tutte le unità edilizie.					
N	Descrizione	Catasto Urbano	Superficie convenzionale commerciale	Valore Unitario di mercato	Valore Venale Lordo complessivo
1	Locale magazzino Piano Terra in Via Notar G. Vaccaro n. 33	Foglio 39 - Particella 4419 sub 2 - Categoria C/2	<b>mq 46,60</b>	€ 170,00	€ 7.922,00
2	Locale magazzino Piano Terra in Favara (AG), Via Notar G. Vaccaro n. 31	Foglio 39 Particella 4418 sub 3, graffata 2580/3 e 4419/3 - Categoria C/2	<b>mq 76,40</b>	€ 170,00	€ 12.988,00
3	Abitazione Piano Primo Via Isonzo n.34	Foglio 39 - Particella 4418 sub 4 graffata 2580/4 e 4419/4 - Categoria A/3	<b>mq 137,60</b>	€ 240,00	€ 33.024,00
<b>VALORE VENALE DI STIMA DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA</b>					<b>€ 53.934,00</b>

**9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

• Riduzione percentuale del valore lordo complessivo del valore venale di stima nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 5.393,40
• Ammontare dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	€ 32.554,66
<b>TOTALE AMMONTARE DELLE DECURTAZIONI</b>	<b>€ 37.948,06</b>

**9.5. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

VALORE VENALE NETTO ATTUALE DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA	€ 53.934,00
TOTALE AMMONTARE DELLE DECURTAZIONI	€ 37.948,06
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 15.985,94
<b>VALORE DI VENDITA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI IN CIFRA TONDA</b>	<b>€ 15.986,00</b>

[Euro quindicimila novecentottantasei/00]

Agrigento, novembre 2025

L'E.d.G.

*Ing. Luigi Messina*

