



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Beatrice RAGUSA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 20/01/2025

TECNICO INCARICATO:

SETTIMO PUGLISI

CF: PGLSTM87T22A089E
con studio in GROTTA (AG) Via Osini, 10
telefono: 3895871898
email: puglisisettimo@alice.it
PEC: settimo.puglisi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2023



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio a FAVARA CONTRADA SAN BENEDETTO, della superficie commerciale di **2.288,50** mq per la quota di:

- 1/3 Di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

L'immobile si sviluppa su **quattro piani**, di forma prevalentemente rettangolare, realizzato intorno al periodo che va dal 1974 al 1980, costituito da magazzini al piano terra e civile abitazione/uffici al piano primo.

Oggetto di esecuzione immobiliare sono il piano terra e primo così distinti:

- **Il Piano Terra** della superficie totale di mq 820,45 è suddiviso in tre magazzini con servizi igienici, di cui uno della superficie di mq 276,23 con ingresso direttamente dal piazzale condominiale antistante, l'altro sempre con ingresso dal piazzale condominiale antistante della superficie netta di mq 182,99 e l'altro con ingresso laterale all'immobile della superficie netta di mq 361,23. Si precisa che da quest'ultimo magazzino si accede al piano primo tramite una scala interna in ferro, inoltre lateralmente è presente un vano scala per accedere ai piani superiori ancora allo stato grezzo, con stradella direttamente dalla via principale. Allo stato attuale i magazzini risultano in discreto stato di conservazione con pareti e soffitti intonacati e rifiniti con gesso scagliola, mentre il pavimento è del tipo industriale.

Gli impianti elettrici ed idrico-sanitario sono perfettamente funzionanti.

- **Piano primo** della superficie totale di mq 1527,21 è adibito in parte a civile abitazione, in parte ad uffici, ed in parte ancora in corso di definizione, con circa 24 vani e 11 servizi igienici. Dal punto di vista dello stato di conservazione si può dire che le zone adibite ad uffici e civile abitazione risultano in discreto stato con finiture complete in ogni parte, mentre le zone in corso di definizione risultano in stato di degrado causa infiltrazioni meteoriche e stato di abbandono generale.

Sia il piano terra che primo risultano intonacate all'esterno ed in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 318 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 10.897,24 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN BENEDETTO, FAVARA (Ag) piano:

Coerenze: Al PIANO TERRA Lato Nord con proprietà dello stesso distinta in catasto al Foglio 11 Particella 815, lato Est con proprietà dello stesso distinta in catasto al Foglio 11 Particella 815, lato Sud con altra proprietà distinta al Foglio 11 particella 1203 e sul lato Ovest con altra proprietà. Al PIANO PRIMO lati liberi con aperture in tutte le pareti.



L'intero edificio si sviluppa in 4 piani fuori terra. L'Immobile è stato ultimato intorno al 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2347,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 399.102,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€258.486,70

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: Alla

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non abitato.

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 prov. 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Legale n. 855 del 08.02.2005 Favore: Montepaschi SE.RI.T. con sede in Agrigento e **Contro:**

Ipoteca Legale n. 5521 del 28.07.2007 Favore: Serit Sicilia spa, con sede in Agrigento e **Contro:**

Ipoteca Legale n. 6033 del 04.09.2007 Favore: Serit Sicilia spa, con sede in Agrigento e **Contro:**

Ipoteca Giudiziale n. 328 del 23.02.2012 Favore: Banca Popolare di Lodi spa, con sede in Lodi



4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento Immobiliare n.16201 del 02/10/2023 Favore: Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede

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:

N.B. Mancano Volture Catastali in seguito a Dichiarazione Successione di morte di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza edilizia N. 10 del 10/01/1974**, rilasciata dal Comune di Favara (Ag) per la costruzione di un immobile da destinare ad attività artigianale" Zona D" Calzaturificio in due fabbricati denominati Corpo A e B.
- **Voltura licenza edilizia n.10 del 10/01/1974**, per il "Corpo B" e C. per il "Corpo A"
- **Variante del progetto in data 14/10/1976** da Calzaturificio a Fabbrica per Abiti da sposa.
- **Richiesta di Concessione in sanatoria Prot. 2916/A in data 07/10/1986** per cambio di destinazione d'uso ai sensi della Legge 47/85 per PT-P1°-P2° da artigianale a commerciale mentre P3°-P4° da artigianale ad residenziale.
- **Integrazione Prot. 29576 del 29/11/1986** per pratica Condonio edilizio Prot. 2916/A.
- **Integrazione Prot. 39290 del 22/12/1987** per pratica Condonio edilizio Prot. 2916/A.
- **Integrazione Prot. 45062 del 27/09/1996** per pratica Condonio edilizio Prot. 2916/A.
- **Ritiro Nota da parte della Ditta del 16/05/2014** con la quale veniva dichiarata da parte dell'UTC la non sanabilità del Piano Secondo a Civile Abitazione.
- **Nota trasmessa al Titolare da parte dell'UTC in data 13/02/2022** per chiarimenti e completamento pratica di Condonio edilizio n.2916/A.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente (L.R. n. 71 DEL 27/12/1978 e successive modifiche e integrazioni), l'immobile ricade in zona ZONA D2-NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI PER LA PICCOLA E MEDIA IMPRESA ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le parti del territorio comunale di Favara destinate agli insediamenti produttivi artigianali e/o industriali per la piccola e media impresa e per il commercio all'ingrosso, 57 dislocata in area Sud e a Nord del territorio Comunale, collegabili facilmente alla strada veloce Palermo-Agrigento e Porto Empedocle Caltanissetta a Nord, a Sud con il Villaggio Mosè e la SS. 115. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a Piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica P.I.P. o piani ASI, o piani di lottizzazione (PdL) di iniziativa privata e si attua secondo i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura Rc 0,40
- altezza massima ml 8
- numero piani massimo n. 2 esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini ml 5
- distacchi da altri corpi di fabbrica ml10
- distacchi dal filo strade transito interno ml 10
- distacchi dal filo delle strade pubbliche ml 30
- vincolo di piantumazione con alberi e arbusti di almeno 1/5 della superficie totale
- dotazione parcheggi il 10% della superficie del lotto
- cubatura residenziale ammessa mc 400 inclusa in quella complessiva
- estensione minima delle aree per la formazione P.I.P. e dei PDL mq 5.000,
- il lotto minimo edificabile è definito dal P.I.P e dai PdL e i lotti sono accorpabili. Sono consentiti interventi sugli edifici esistenti tramite singole concessioni edilizie tramite opere di ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzione, restauro, manutenzione straordinaria. Sono inoltre consentiti interventi di sopraelevazione e/o ampliamento nella misura del 30% del volume preesistente e nel rispetto dell'indice territoriale e fondiario del lotto dove insiste il fabbricato. In dette aree sono consentiti oltre alle attività la realizzazione di edifici per centri direzionali, per lo svago e il ristoro degli addetti nella misura del 20% della volumetria realizzabile secondo gli indici di cui sopra. L'assegnazione dei lotti deve procedere in continuità a partire da nuclei funzionali. Gli insediamenti produttivi inquinanti e rumorosi devono essere separati da quelli artigianali, commerciali e non inquinanti.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(Normativa di riferimento: DPR 06/06/2001 n.380 e s.m.i.)

L'edificio è identico, in tutte le sue parti strutturali, altezza, volume, superficie coperta e distanza dai confini al progetto presentato e approvato presso il Comune di Favara (Ag).

Presenta però delle variazioni relativamente alla diversa destinazione d'uso, alla diversa distribuzione interna e posizione delle aperture esterne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità al PIANO TERRA:

- Diversa distribuzione interna su tutta la superficie con numero di vani diversi rispetto al progetto originario ed alla planimetria catastale attuale

Sono state rilevate le seguenti difformità al PIANO PRIMO:

- Diversa distribuzione interna con la realizzazione di numerosi vani e servizi igienici in totale difformità al progetto originario ed alla planimetria catastale attuale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale unità immobiliare con procedura DOCFA

- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Nuovo accatastamento per Variazione Interna, chiusura balcone/veranda: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile non risulta conforme dal punto di vista Urbanistico, poiché la Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 07/10/1986 al Prot. 2916/A, non è stata ad oggi rilasciata.

- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria per un importo totale di € 70.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Dal punto di vista Catastale l'unico proprietario risulta essere ancora
seguito a successione non è stata fatta la voltura con intestazione agli eredi.

deceduto. In

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Punti luce, quadro elettrico, prese, ecc.

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008 ex legge 46-90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: messa in opera di nuovo impianto elettrico-illuminazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento/nuovo impianto elettrico: € 20.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare oggetto di esecuzione

BENI IN FAVARA CONTRADA SAN BENEDETTO

EDIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel territorio di Favara, più precisamente nella contrada San Benedetto, all'interno della zona industriale. L'area ospita diverse aziende e servizi commerciali, attività commerciali ed artigianali e produttive, case di riposo e l'Ospedale di Agrigento, che contribuiscono a una buona vivibilità e attività economica nella zona. La presenza di queste strutture fa sì che la zona risulti piuttosto trafficata, con un traffico veicolare principalmente di carattere locale, commerciale e produttivo, caratterizzato anche dal passaggio di mezzi pesanti.

L'immobile si sviluppa su **quattro piani**, di forma prevalentemente rettangolare, realizzato intorno al periodo che va dal 1974 al 1980, costituito da magazzini al piano terra e civile abitazione/uffici al piano primo.

Oggetto di esecuzione immobiliare sono il piano terra e primo così distinti:

- Il Piano Terra della superficie totale di mq 820,45 è suddiviso in tre magazzini con servizi igienici, di cui uno della superficie di mq 276,23 con ingresso direttamente dal piazzale condominiale antistante, l'altro sempre con ingresso dal piazzale condominiale antistante della superficie netta di mq 182,99 e l'altro con ingresso laterale all'immobile della superficie netta di mq 361,23. Si precisa che da quest'ultimo magazzino si accede al piano primo tramite una scala interna in ferro, inoltre lateralmente è presente un vano scala per accedere ai piani superiori ancora allo stato grezzo, con stradella direttamente dalla via principale. Allo stato attuale i magazzini risultano in discreto stato di conservazione con pareti e soffitti intonacati e rifiniti con gesso scagliola, mentre il pavimento è del tipo industriale.

Gli impianti elettrici ed idrico-sanitario sono perfettamente funzionanti.

-Piano primo della superficie totale di mq 1527,21 è adibito in parte a civile abitazione, in parte ad uffici, ed in parte ancora in corso di definizione, con circa 24 vani e 11 servizi igienici. Dal punto di vista dello stato di conservazione si può dire che le zone adibite ad uffici e civile abitazione risultano in discreto stato con finiture complete in ogni parte, mentre le zone in corso di definizione risultano in stato di degrado causa infiltrazioni meteoriche e stato di abbandono generale.

Sia il piano terra che primo risultano intonacate all'esterno ed in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 318 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 10.897,24 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN BENEDETTO, FAVARA (Ag) piano: TERRA - PRIMO,

Coerenze: Al PIANO TERRA Lato Nord con proprietà dello stesso distinta in catasto al Foglio 11 Particella 815, lato Est con proprietà dello stesso distinta in catasto al Foglio 11 Particella



815, lato Sud con altra proprietà distinta al Foglio 11 particella 1203 e sul lato Ovest con altra proprietà. Al PIANO PRIMO lati liberi con aperture in tutte le pareti.

L'intero edificio si sviluppa in 4 piani fuori terra. L'Immobile è stato ultimato intorno al 1985.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: *nella media*

Esposizione: *buono*

Luminosità: *buono*

Panoramicità: *nella media*

Impianti tecnici: *nella media*

Stato di manutenzione generale: *nella media*

Servizi: *nella media*

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: *nella media*

infissi interni: *nella media*

pareti esterne: *nella media*

coibentazione: *assente*

pavimentazione interna: *nella media*

portone di ingresso: *nella media*

scale: *al di sotto della media*

impianto elettrico: *al di sotto della media*

fognatura: *nella media*

balconi: *nella media*

solai: *media*

CLASSE ENERGETICA: G [98,62 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO 1 (Piano Terra)	182,99	x	85 %	=	155,54
MAGAZZINO 2 (Piano Terra)	276,23	x	85 %	=	234,79
MAGAZZINO 3 (Piano Terra)	361,23	x	85 %	=	307,04
LOCALE (Piano Primo)	1.527,21	x	85 %	=	1.298,13
Totale:	2.347,66				1.995,51



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato, consiste nel considerare i dati storici relativi, ai prezzi di vendita di immobili analoghi, a quello oggetto di stima.

Il prezzo medio unitario, nasce da indagini effettuate sul territorio e da informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo.

Sono stati utilizzati dei coefficienti di differenziazione che tengono conto dell'età, della qualità e dello stato di conservazione e che permettono di correggere le quotazioni medie dei valori di riferimento, così acquisiti.

I coefficienti servono, quindi, a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per "mq commerciale nuovo".

Il tutto al fine di ottenere il più probabile valore di mercato finalizzato alla vendita.

In particolare si specifica che il coefficiente applicato è 0,85.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 399.102,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 399.102,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 399.102,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo utilizzato, consiste nel considerare i dati storici relativi, ai prezzi di vendita di immobili analoghi, a quello oggetto di stima.

Il prezzo medio unitario, nasce da indagini effettuate sul territorio e da informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo.

Sono stati utilizzati dei coefficienti di differenziazione che tengono conto dell'età, della qualità e dello stato di conservazione e che permettono di correggere le quotazioni medie dei valori di riferimento, così acquisiti.

I coefficienti servono, quindi, a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per "mq commerciale nuovo".

Il tutto al fine di ottenere il più probabile valore di mercato finalizzato alla vendita.

In particolare si specifica che il coefficiente applicato è 0,85.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, agenzie: Agrigento, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile commerciale	1.995,51	0,00	1	399.102,00
				399.102,00 €	399.102,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 95.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 304.102,00**

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: **€ 45.615,30**

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: **€258.486,70**

Data 30/01/2025

