



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2021

GIUDICE:

Dott.ssa D. M. spanò

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Piombino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M

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

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

magazzino a FAVARA in G. Fava n 44 , della superficie commerciale di 126,00 mq per la quota di:

il magazzino è costituito da un grande vano di 126 mq , a cui si accede per mezzo da una porta tripla con anta battente in ferro. Il vano deposito risulta essere non rifinito , il pavimento è realizzato in massetto di calcestruzzo i muri non sono rifiniti e sono costruiti da blocchi di tufo arenario . Si precisa che il fabbricato è privo di rifinitura del prospetto .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 3.90mt. Identificazione catastale:

- **foglio 30 particella 465 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 126 mq, rendita 341,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FAVA n 46, piano: terra,**

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.904,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.668,83
Data della valutazione:	23/02/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

.....

Altre trascrizioni: Nessuna.

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:

ATTUALE PROPRIETARIO:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

^
Visto la convenzione edilizia relativamente alla concessione edilizia del 04/05/2011 rep. n 1114.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ARERE COMMISSIONE VAS1 68/17 DECRETO ASSESSORIALE N° 193 4 LUGLIO 2017 VAS DECRETO N.04/2019 - APPROVAZIO, l'immobile ricade in zona B. Art. 20 - Zona «B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Art. 20 - Zona «B2» tessuti urbani completati e/o in via di completamento. Comprende le aree in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani completati o in via di completamento, differenti dalle Zto «A», con corpi di fabbrica e contenenti edifici con diverse tipologie. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: indice fondiario massimo mc/mq 5 altezza massima filo gronda ml 14,00 piani abitabili fuori terra massimo n. 4 Distanze dai Confini ml 5,00 Distanze tra gli edifici entrambi con pareti finestrate ml 10,00 E' consentita la costruzione in aderenza sul confine previo assenso del confinante con atto pubblico. Ai fini del numero dei piani abitabili le mansarde e i sotto tetti abitabili non sono computati come numero di piani. Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima è riferita all'altezza del lato monte ed è consentita la realizzazione di piani seminterrati anche destinati ad abitazione se dotati di regolare chiostrina allocata nel lato interno dell'immobile, secondo le norme definite in materia dal Regolamento Edilizio, ai fini della possibilità di ottenere una adeguata ventilazione trasversale; in mancanza di tali requisiti i piani seminterrati possono essere adibiti a garage, magazzini, depositi, attività produttive non nocive o rumorose con esclusione di uffici. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera Zto B2. Nelle zone «B2», interessate da edilizia oggetto di sanatoria ai sensi della Lr 37/85 e sue successive modifiche e integrazioni è possibile la demolizione e ricostruzione anche con variazione dell'indice di costruzione e previo ridefinizione dei lotti edificabili. In questo caso le modalità di attuazione degli interventi saranno definite da apposito Pue di iniziativa pubblica o privata può essere ricompresa nella norma generale delle zone B di cui al precedente art. 18. Nelle Z.t.o. B2 ai sensi dell'Art. 39 della Lr n. 19 del 31/3/1972 è possibile per i lotti di terreno interclusi e liberi, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria di mc/mq 9 con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Per i lotti di terreno, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole. Art. 21 - Zona «B3» tessuti urbani di margine in via di completamento. Comprende le aree urbane di



marginie in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani in via di completamente, differenti dalle Zto «A», con corpi di fabbrica e contenenti edifici con diverse tipologie. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: indice fondiario massimo mc/mq 2 altezza massima filo gronda ml 7,50 piani abitabili fuori terra massimo n. 2 Distanze dai Confini con pareti finestrate ml 5,00 Distanze tra gli edifici entrambi con pareti finestrate ml 10,00 E' consentita la costruzione in aderenza sul confine previo assenso del confinante con atto pubblico. Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima è riferita all'altezza del lato monte ed è consentita la realizzazione di piani seminterrati anche destinati ad abitazione se dotati di regolare chiostrina allocata nel lato interno dell'immobile, secondo le norme definite in materia dal Regolamento Edilizio, ai fini della possibilità di ottenere una adeguata ventilazione trasversale; in mancanza di tali requisiti i piani seminterrati possono essere adibiti a garage, magazzini, depositi, attività produttive non nocive o rumorose con esclusione di uffici. Ai fini del numero dei piani abitabili le mansarde e i sotto tetti abitabili non sono computati. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera Zto B3. Nelle zone «B3», interessate da edilizia oggetto di sanatoria ai sensi della Lr 37/85 e sue successive modifiche e integrazioni è possibile la demolizione e ricostruzione anche con variazione dell'indice di costruzione e previo ridefinizione dei lotti edificabili. In questo caso le modalità di attuazione degli interventi saranno definite da apposito Pue di iniziativa pubblica o privata può essere ricompresa nella norma generale delle zone B di cui al precedente art. 18. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole.

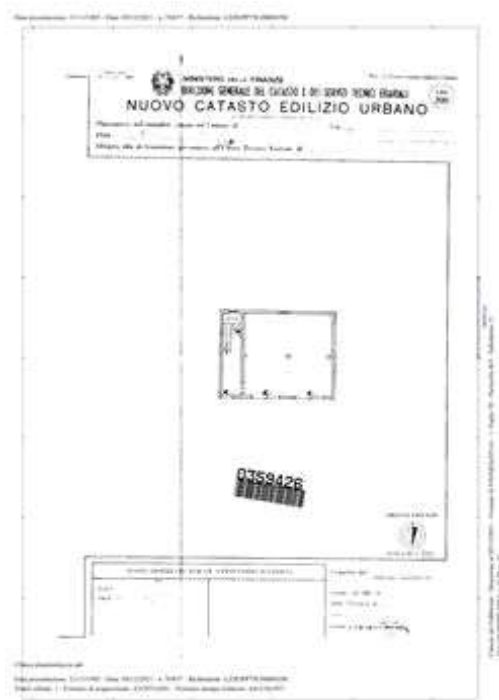
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FAVARA FAVA

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a FAVARA in G. Fava n 44 , della superficie commerciale di 126,00 mq per la quota di:

il magazzino è costituito da un grande vano di 126 mq , a cui si accede per mezzo da una porta tripla con anta battente in ferro. Il vano deposito risulta essere non rifinito , il pavimento è realizzato in massetto di calcestruzzo i muri non sono rifiniti e sono costruiti da blocchi di tufo arenario . Si precisa che il fabbricato è privo di rifinitura del prospetto .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 3.90mt. Identificazione catastale:

- **foglio 30 particella 465 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 126 mq, rendita 341,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FAVA n 46,**



piano: terra,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato
- stadio



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 4 km statale n 640



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il magazzino è costituito da un grande vano di 126 mq , a cui si accede per mezzo d una i porta tripla anta battente in ferro. Il vano deposito risulta essere non rifinito , il pavimento e reelizzato in massatto di calcestruzzo i muri non non rifiniti , e sono costriti da blocchi di tufo arenairo . Si precisa che il fabbricato e privo di rifinitura del prospetto .

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro



pavimentazione interna: realizzata in massetto di cemento



Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera



strutture verticali: costruite in pialtri in c.a. e muri di tamponamento in blocchi di tufo arenario

scarso



travi: costruite in travi in c.a.

al di sotto della media



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
magazzino	126,00	x	100 %	=	126,00
Totale:	126,00				126,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: agenzia vero affara - Favara

Descrizione: MOBILIARE VERO AFFARE VENDE IN ESCLUSIVA in via Ovidio n° 4 traverse di via



Olanda vicino alle scuole elementari magazzino di circa 70 mq con altezza di 4 metri rifinito e pavimentato munito di ampia saracinesca con possibilità di aprire ulteriore sa

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 470,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare affare vero

Descrizione: CodiceV002530 CittàFavara CategoriaMagazzino Locali2 Classe energeticaIn fase di valutazione IMMOBILIARE VERO AFFARE vende magazzino di 52 mq C/2 con bagno interno, 2 locali, ampia saracinesca con affaccio su strada di alto passaggio veicolare. Ottim

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 673,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(14/02/2022)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima valore di mercato procedimento sintetico valore medio

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.

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 Geo-Poi -Omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI agenzia del territorio min €/mq 250,00 max 350,00 €/mq

Valore unitario medio €/mq 300,00

valore medio agenzia immobiliare ;(€/mq 470,59+ €/mq 673,00)/2= €/mq517,50

Valore reale di mercato = (€/mq 517,90+ €/mq300,00)/2=€/mq 435,75

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,00 x 435,75 = 54.904,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.904,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.904,50

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
A	magazzino	126,00	0,00	54.904,50	54.904,50
				54.904,50 €	54.904,50 €

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: **€. 54.904,50**

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: **€. 8.235,67**

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: **€. 46.668,83**

data 23/02/2022

il tecnico incaricato
Giuseppe Liuzzi

