TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

dobank spa

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

dott.ssa Beatrice Ragusa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. VINCENZO LIUZZI

CF:LZZVCN71M23B602B
con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11
telefono: 0922738565
email: liuzzi_vincenzo@libero.it

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento sito a FAVARA via Campanella s.n., della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]

L'immobile è ubicato al piano terra, composto da due vani con un disvello di quota di circa 1 mt, è in mediocre stato manuntezione e conservazione. I pavimenti sono in marmete di cemento, i muri rifiniti con intonaco civile in calce, neccessitano di opere edilizia per rendere l'immmobile meglio utilizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38, particella 550, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: via Benvenuto Cellini, piano: t., intestato a [redacted] derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987.
  cronistoria dati catastali: variazione del 07/05/2008 protocollo n. AG 0136874 in atti dal 07/05/2008 variazione per modifica identificativo, la particella 550 è stata costituita per soppressione della particella censita al ceu foglio 38 particella 652 sub 1 per allineamento mappe.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito in data anteriore il 1°settembre 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**98,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.392,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 40.283,20**
Data della valutazione:	**08/10/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

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 provv. 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 **volontaria**, stipulata il 28/06/2007 a firma del notaio Maria Nipote da Favara ai nn. 37849/14853 di repertorio, iscritta il 10/07/2007 a Agrigento ai nn. 19169/5020, a favore di Banco di Sicilia spa contro [redacted], derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 165.000,00
Importo capitale: € 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 29/06/2017 a conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 10184/8576, a favore di Dobank spa, contro [redacted] derivante da verbale pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Agrigento il 26/07/2017 al n. 1732.

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:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/01/2006), con atto stipulato il 04/02/2006 a firma di notaio M. Nipote ai nn. 35633/13747 di repertorio, trascritto il 01/02/2006 a Agrigento ai nn. 2933/2095, in forza di atto di compravendita.
Da potere [redacted] bene personale per la quota di 3/27 [redacted] bene personale per per la quota di 3/27, [redacted] bene personale per la quota 3/27, [redacted] bene personale per la quopta di 3/27 bene personale [redacted] bene personale per la quota di 1/27, [redacted] bene personale per la quota di 1/2 , [redacted] bene personale per la quota 1/27, [redacted] per la quota personale 3/27, [redacted] bene personale per la quota di 3/27, [redacted] bene personale per la quota di 3/27.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile costruito in data anteriore il 01/09/1967. Alla data odierna non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del comune di Favara.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2. 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 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 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 dalla 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 e 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

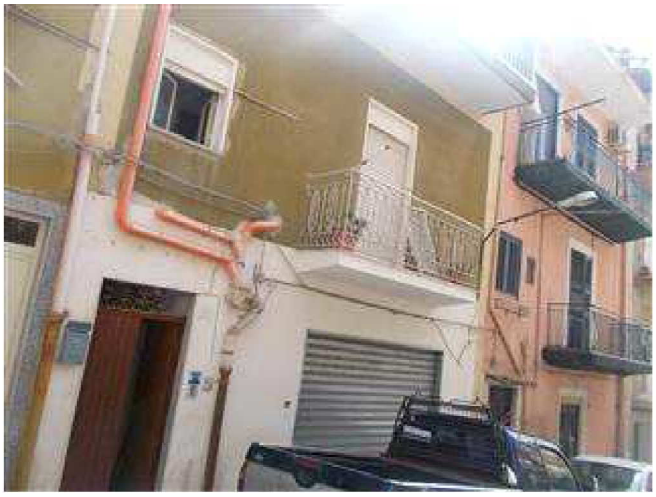
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

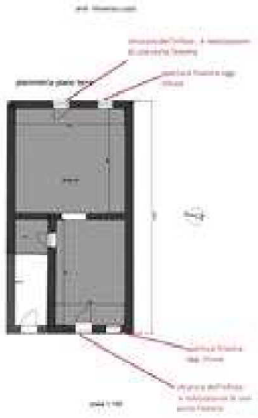
CRITICITÀ: BASSA

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

Sono state rilevate le seguenti difformità: il ripristno dei luoghi in conformità al progetto con la chiusura dei due infissi in lamiera scorrevole ed il il ripristino della porta finestra.Nonchè il ripristino della finesta adicente che si è chiusa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie: €.2.000,00





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FAVARA VIA CAMPANELLA SN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento sito a FAVARA via Campanella s.n., della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]).

L'immobile è ubicato al piano terra, composto da due vani con un disvello di quota di circa 1 mt, è in mediocre stato manuntezione e conservazione. I pavimenti sono in marmete di cemento, i muri rifiniti con intonaco civile in calce, neccessitano di opere edilizia per rendere l'immmobile meglio utilizzabile.

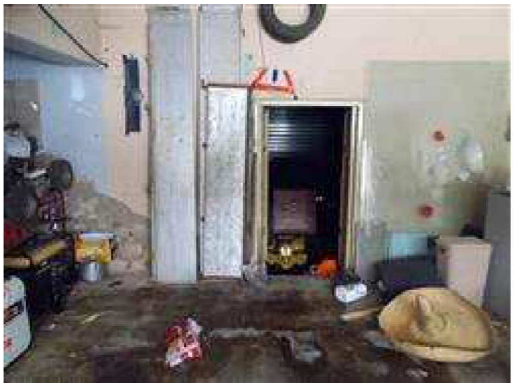
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 38, particella 550, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: via Benvenuto Cellini, piano: t., intestato a [redacted], derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987.
  cronistoria dati catastali: variazione del 07/05/2008 protocollo n. AG 0136874 in atti dal 07/05/2008 variazione per modifica identificativo, la particella 550 è stata costituita per soppressione della particella censita al ceu foglio 38 particella 652 sub 1 per allineamento

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

mappe.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra. L'immobile è stato costruito in data anteriore il 1°settembre 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe sono commerciali (il più importante centro limitrofo è Agrigento). Il traffico della zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	molto scarso
negozi al dettaglio	scarso
farmacie	scarso

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km	molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	scarso
luminosità:	molto scarso
panoramicità:	scarso

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

impianti tecnici: molto scarso

stato di manutenzione generale: scarso

servizi: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in ferro — scarso

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato — molto scarso

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento — scarso

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V — scarso

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura — molto scarso

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera — molto scarso

CLASSE ENERGETICA:

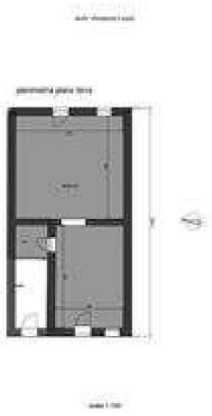
E [174,20 KWh/m²/anno]

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	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	**98,00**				**98,00**



Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geopi agenzia delle omi (06/09/2018)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 540,00

casa.it (06/09/2018)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili, ottenute dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici, si ottiene il valore unitario ordinario di mercato (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Il valore unitario ordinario (medio) è individuato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo cosi il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM = superficie commerciale (mq.) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coeffcienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) individuazione dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per determinare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) la superficie dei muri interni

C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipedenti

D) le superfici di balconi, terrazze, patii e giardini

E) la superficie lorda di arce di pertinenza

I coefficienti utilizzati per determinare la superficie commerciale sono i seguenti:

la superficie calpestabile e i muri interni sono considerati al 100%

la superficie dei muri perimetrali sono considerati al 50%

i balconi sono computati al 30%

B) Detreminazione del valore unitario medio

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del Territorio come OMI presso l'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

i valori desunti sono i seguenti:

OMI minimo euro/mq 500,00 max 800,00 euro/mq

Immobiliare .it minimo 500,00 euro/mq max 750,00 euro/mq

Casa.it minimo 500,00 euro/mq max 750,00 euro/mq

Agenzie imm. minimo 550,00 euro/mq max 900,00 euro/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 750,00

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficenti 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.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70 il coefficiente utilizzato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente utilizzato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 il coefficiente utilizzato è 1.00

1.00 x 1.00 x 1.00 x1.00

Coefficienti intrinsechi.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 mediocre 0.90

coeffi. piano piano primo privo di ascensore 0.93

coefficien. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120 mq 0.90

coff. coefficent manuten. 20-40 anni ottimo 1.05 normale 1.00 scadente 0.90 il coefficiente utilizzato è 1.00

0.90 x 0.93 x 0.90 x 0.85

D) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispeetto alle caratteristiche medie dei fabbricati ed il proprio valore ordinario.

Il Valore unitario reale è determinato;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 750,00 x 1.00 x1.00 x 1.00 x 0.90 x 0.93 x 0.90 x 0.90 = euro/mq 504,00

Valore unitario reale è di euro/mq 504,00, tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	504,00	=	**49.392,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.392,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.392,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

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	appartamento	98,00	0,00	49.392,00	49.392,00
				49.392,00 €	**49.392,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.392,00**

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: **€. 7.108,80**

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: **€. 40.283,20**

data 08/10/2018

il tecnico incaricato
Arch. VINCENZO LIUZZI

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

dobank spa

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

dott.ssa Beatrice Ragusa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. VINCENZO LIUZZI

CF:LZZVCN71M23B602B
con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11
telefono: 0922738565
email: liuzzi_vincenzo@libero.it

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento sito a FAVARA via Tommaso Campanella n.21, della superficie commerciale di **101,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted].

Composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera da letto, camera da letto, bagno, ripostiglio e due balconi, un balcone posto sul lato est, e uno con affaccio nel prospetto su lato ovest. L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 38, particella 550, sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 3.228,00 Euro, indirizzo catastale: via Tommaso Campanella n.21, piano: 1°, intestato a [redacted] derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987. cronistoria dati catastali: variazione del 07/05/2008 protocollo n. AG 0136874 in atti dal 07/05/2008 variazione per modifica identificativo, la particella 550 è stata costituita per soppressione della particella censita al ceu foglio 38 particella 652 sub 1 per allineamento mappe. L'edificio svilupa 3 piani, di cui 2 fuori terra. L'immobile è stato costruito nei primi anni 80.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**101,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.029,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.674,99**
Data della valutazione:	**08/10/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

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.***

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. 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 **volontaria**, stipulata il 28/06/2007 a firma di notaio M. Nipote ai nn. 37849/14853 di repertorio, iscritta il 10/07/2007 a Agrigento ai nn. 19169/5020, a favore di Banco di Sicilia spa, contro [redacted], derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 165.000,00
Importo capitale: € 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 29/06/2017 a conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 10184/8576, a favore di Dobank spa , contro [redacted] derivante da da verbale di pignoramento immobiliare del 23/06/2017 repertorio n. 1732.

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:

[redacted]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/09/1990), con atto stipulato il 07/09/2018 a firma di notaio Maria Nipote ai nn. 10887/3687 di repertorio, trascritto il 03/09/1990 a conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 19934/133380.
Da potere [redacted], conuigato in regime di comunione legale dei beni con la signora [redacted].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

Concessione edilizia in sanatoria **N. 42/2002** ai sensi della L. 28/2/85 N.47, intestata a [redacted], per lavori di ristrutturazione immobile, presentata il 27/12/1986 con il n. prot. gene n.1987/b e rilasciata dal comune di Favara il 04/11/2002.
Trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento il 18/11/2002 ai nn. 21144/18570. Alla data odierna non è stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del comune di Favara.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2. 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 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 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 dalla 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 e 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità planimetria catatale dell'immobile e del sub pignorato con la soppressione del sub. 2 e la costituzione di un nuovo sub, con il deposito della nuova planimetria catastale la difformità rilevata non è stata possibile regolarizzarla poichè l'immobile è stato ristrutturato con la creazione di un sub costituito di 5,5 vani, che risulta difforme rispetto ai van riportatii nella visura catastale di 2,5.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione docfa

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

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

- variazione docfa: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FAVARA VIA CAMPANELLA 21

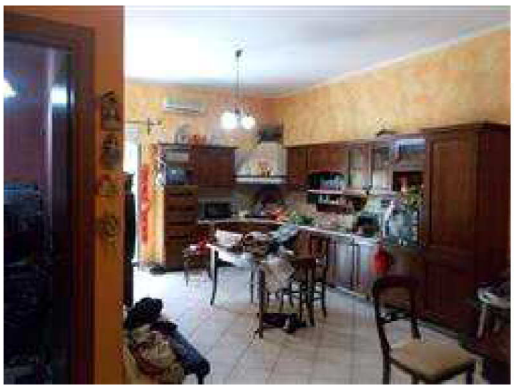
DI CUI AL PUNTO A

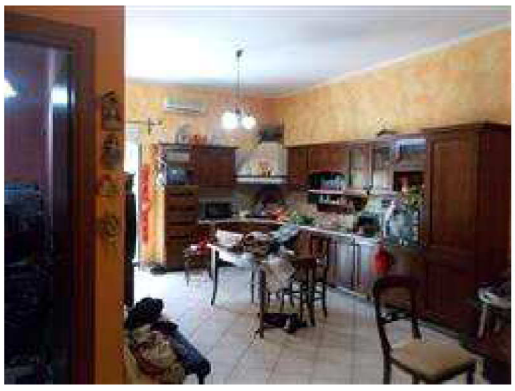
appartamento sito a FAVARA via Tommaso Campanella n.21, della superficie commerciale di **101,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([redacted]).

Composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera da letto, camera da letto, bagno, ripostiglio e due balconi, un balcone posto sul lato est, e uno con affaccio nel prospetto su lato ovest. L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 38, particella 550, sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 3.228,00 Euro, indirizzo catastale: via Tommaso Campanella n.21, piano: 1°, intestato a [redacted], derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987. cronistoria dati catastali: variazione del 07/05/2008 protocollo n. AG 0136874 in atti dal 07/05/2008 variazione per modifica identificativo, la particella 550 è stata costituita per soppressione della particella censita al ceu foglio 38 particella 652 sub 1 per allineamento mappe. L'edificio svilupa 3 piani, di cui 2 fuori terra. L'immobile è stato costruito nei primi anni 80.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe sono commerciali (il più importante centro limitrofo è Agrigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	scarso
negozi al dettaglio	molto scarso
farmacie	molto scarso

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3km	scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in metallo	scarso
infissi interni: singola anta battente realizzati in legno tamburato	scarso
pareti esterne: costruite in blocchi arenarie con coibentazione in assennte , il rivestimento è realizzato in intonaco tipi le vingne	molto scarso
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica	scarso
rivestimento esterno: realizzato in gres	scarso
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	scarso
pavimentazione interna: realizzata in ceramica - gres	mediocre

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

scale: interna con rivestimento in marma — scarso

Degli Impianti:

ascensore: assente — pessimo

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V — molto scarso

idrico: sottotraccia con alimentazione con autoclave, la rete di distribuzione è realizzata per caduta — mediocre

diffusione: assente

termico:. assente

Delle Strutture:

scale interne: unica rampa realizzate in c.a. — mediocre

strutture verticali: costruite in muratura di blocchi di tufo — scarso

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera — scarso

CLASSE ENERGETICA:

E [129,00 KWh/m²/anno]

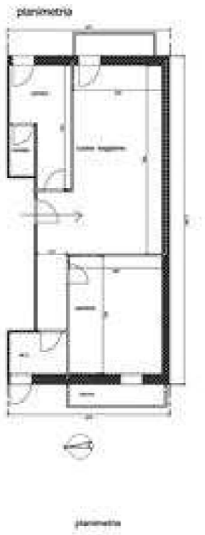
CONSISTENZA:

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
appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
balconi	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	**106,00**				**101,80**

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili, ottenute dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici, si ottiene il valore unitario ordinario di mercato (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è individuato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo cosi il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM = superficie commerciale (mq.) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coeffcienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) individuazione dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) sueperfcie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per determinare il valore di mercato dell'appartamento.

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) la superficie dei muri interni

C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipedenti

D) le superficii di balconi, terrazze, patii e giardini

E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti utilizzati per determinare la superficie commerciale sono i seguenti:

la superficie calpestabile e muri interni considerati al 100%

la superficie dei muri perimetrali considerati al 50%

i balconi sono computati al 30%

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 presso l'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

i valori desunti sono i seguenti:

OMI minimo euro/mq 500,00 max 800,00 euro/mq

Immobiliare .it minimo 500,00 euro/mq max 750,00 euro/mq

Casa.it minimo 500,00 euro/mq max 750,00 euro/mq

Agenzie imm. minimo 550,00 euro/mq max 900,00 euro/mq

Il valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 750,00

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficenti 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;

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70 il coefficiente utilizzato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente utilizzato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 il coefficiente utilizzato è 1.00

Coefficienti intrinsechi.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 il coefficiente utilizzato è 1.10

coeffi. piano piano primo privo di ascensore 0.93

coefficien. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120 mq 0.90

coff. coefficent manuten. 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1,00 scadente 1,00
il coefficiente utilizzato è 1.00

D) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stma presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati ed il proprio valore ordinario

Il Valore unitario reale è determinato;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 750,00 x 0.90 x 1.10 x1.00 x 0.93 x 0.90 x 1.10 = euro/mq 683,00

Il Valore unitario reale è di euro/mq 683,00, tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b

negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,80	x	683,00	=	**69.529,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.529,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.529,40**

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		101,80	0,00	69.529,40	69.529,40
				69.529,40 €	**69.529,40 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.029,40**

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: **€. 10.354,41**

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: **€. 58.674,99**

data 08/10/2018

il tecnico incaricato
Arch. VINCENZO LIUZZI

Firmato Da: LIUZZI VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6367a129f11b7498935bb4451e92f96b