



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò



CUSTODE:

Avv. M.G. Meli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Architetto Vincenzo Liuzzi

CF: LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it

PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2018

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FAVARA via Ugo La Malfa, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Composto da ingresso - soggiorno, corridoio, cucina, ripostiglio, due w. c. e due camere da letto, con balcone su via Sadat. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà, è provvisto di impianti tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 2807 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 5, consistenza 106 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Ugo La Malfa, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***. Dati derivanti da: Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della VCT del 04/01/2020 legge regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25; Variazione toponomastica del 26/01/2016 Pratica n. AG0010420 ; Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.4672.1/2016); Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, variazione del 18/03/1987 in atti dal 18/11/1998 Variazione (n. 88.1/1987); impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: via Ugo La Malfa, sub 4, via Sadat e proprietà terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1980.

B box singolo a FAVARA via Croce Rossa snc, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Composto da un unico vano allo stato grezzo e non delimitato da muri divisorii interni rispetto ad altri sub.. Si accede da scala interna condominiale con accesso dalla via Ugo La Malfa, alla data del sopralluogo l'apertura prevista e indicata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle Entrate, è chiusa con muro. Pertanto il magazzino diviene, di fatto pertinenza dell'appartamento censito con il sub. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al seminterrato, ha un'altezza interna di 4,35 mt. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 2807 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: via Croce Rossa snc, piano: T. intestato a *** DATO OSCURATO ***. Dati derivanti da : Variazione del 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della VCT del 04/01/2020 legge regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25 (n. 17.1/2021); Variazione nel classamento del 05/09/2008 Pratica n. AG0133720 in atti dal 05/05/2008 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7224.1/2008) (Ex sub. 2); Variazione (n.88.1/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Via Croce Rossa, sub. 1, via Ugo La Malfa, sub. 11

Alla data odierna l'accesso al magazzino avviene da via Ugo La Malfa n. 1 dal corpo scala





condominiale, per cui rispetto alla via Ugo la Malfa si trova al piano seminterrato; mentre da via Croce Rossa risulta si trova a piano terra; Alla data odierna l'apertura indicata nella planimetria catastale con accesso da via Croce Rossa, è chiusa con muro, per cui di fatto il magazzino diviene pertinenza all'appartamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1980.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.071,98
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.361,18
Data di conclusione della relazione:	21/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/11/2008 a firma di notaio Nipote Maria ai nn. 39441/15776 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 70.000,00

Importo capitale: € 35.000,00

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 3 di 16



pignoramento trascritto il 13/02/2023 a Agrigento ai nn. 2867/2447, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di pignoramento immobiliare n. 191/2023 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Agrigento, in data 23/01/2023.

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Gli immobili non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico. Gli immobili non ricadano su suolo demaniale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1975), con atto stipulato il 14/02/1975 a firma di ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini da potere Milia Giuseppa, Parisi Gerlando, Parisi Stefano, Morreale Francesco, Morreale Antonio ai nn. 487 di repertorio, trascritto il 25/02/1975 a Agrigento ai nn. 3380/3147.

Si rileva accettazione tacita ai rogiti del notaio Giuseppe Fanara da Porto Empedocle (AG) in data 04/05/2018 rep. n. 46349/22717 e trascritto il 06/06/2018 ai n.ri 8553/7133 in morte di Presti Giuseppe.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di eredità devoluta per testamento e denuncia di successione (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 13/01/2005 a firma di notaio Giudice Margherita ai nn. 16166 di repertorio, registrato il 27/05/2005 a ufficio del registro Agrigento ai nn. 686/835, trascritto il 21/11/2005 a Agrigento ai nn. 30507/20077 .

Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 38, particella 2807 subalterno 3 nella presente successione l'immobile viene erroneamente indicato al comune di Agrigento, anziché al comune di Favara come correttamente indicato nel testamento.

Si rileva accettazione espressa/tacita in morte di Presti Giuseppe da parte dell'erede Presti Giovanni, con atto ai rogiti del Notaio nipote Maria da Favara (AG) in data 07/11/2008 rep. n. 39441/15776 e trascritto in Agrigento il 17/08/2023 rep. n.ri 16408/13827.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 27/05/2005 a firma di Ufficio del Registro di Agrigento ai nn. 686/835 di repertorio, trascritto il 21/11/2005 a Agrigento ai nn. 3050/20077.

Il titolo è riferito solamente a si riferisce al foglio 38 particella 2807 sub 10, Nella presente successione l'immobile viene erroneamente indicato al comune di Agrigento anziché al comune di Favara come corretto.

Si rileva accettazione tacita ai rogiti del notaio Fanara Giuseppe da Porto Empedocle (AG) in data 04/05/2018 rep. n. 46349/22717 e trascritto il 06/06/2018 ai n.ri 8553/7133.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'esecutata Bennardo Carmela nata il 09.01.1931 a Favara, al signor Presti Giuseppe nato il 21.02.1925 a Favara ciascuno per la quota $\frac{1}{2}$ piena proprietà in virtù di atto tra vivi- compravenduta ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini da San Biagio Platani, in data 14.02.1975 rep. N. 487 e trascritto il 25.02.1975 ai n.ri 3380/3147 da potere di Milia Giuseppa, Parisi Geraldo, Parisi Stefano, Morreale Francesco, Morreale Giuseppe, Morreale Antonio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/2/85 N.47 e legge 724 del 23 dicembre 1994) N. **278/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione immobile ubicato nella via Ugo La Malfa, presentata il 30/09/1986 con il n. 22800 di protocollo, rilasciata il 16/05/2008 con il n. 278 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata dal comune di Favara.

SI PRECISA CHE IN MERITO IL SUB 10 (MAGAZZINO) LA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI FAVARA, LO IDENTIFICA CON DESTINAZIONE D'USO ABITAZIONE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG -Nel piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA C " residenziale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del muro esistente nel vano cucina dell'appartamento (normativa di riferimento: SCIA ai sensi della L.R. 16/2016 ed successive leggi ed integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ricostruzione del muro nel vano cucina: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione planimetrica dell'appartamento , con la realizzazione di nuovi muri divisorii e la demolizione di altri muri divisorii esistenti e la creazione di vani. In merito il magazzino risulta chiusa con muro l'apertura indicata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate. Si precisa che il magazzino non risulta delimitato da muri divisorii rispetto al sub 11 e al sub 1. (normativa di riferimento: Decreto Legge N. 78/2010, convertito nella legge del 30 luglio 2010 n. 122.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di planimetrie catastali e deposito presso l' Agenzia delle Entrate di Agrigento.: €1.500,00





Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella concessione edilizia in sanatoria n. 278 rilasciata dal comune di Favara, il magazzino sub. 10 ha destinazione d'uso abitazione, ma l'odierno stato dei luoghi è privo dei necessari requisiti urbanistici- edilizi ed igienico sanitari per essere considerato abitazione. (normativa di riferimento: L.R. n. 16 del 2016 e successive leggi ed integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica di cambio destinazione d 'uso urbanistica da abitazione a magazzino: €1.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



BENI IN FAVARA VIA UGO LA MALFA 1, VIA CROCE ROSSA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FAVARA via Ugo La Malfa, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***).

Composto da ingresso - soggiorno, corridoio, cucina, ripostiglio, due w. c. e due camere da letto con balcone su via Sadat. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà, è provvisto di impianti tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,05 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 2807 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 5, consistenza 106 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Ugo La Malfa , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO DATO OSCURATO ***. Dati derivanti da: Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della VCT del 04/01/2020 legge regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25; Variazione toponomastica del 26/01/2016 Pratica n. AG0010420; Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.4672.172016); Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, variazione del 18/03/1987 in atti dal 18/11/1998 Variazione (n. 88.1/1987); impianto meccanografico del 30/06/1987.



tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 6 di 16





Coerenze: via Ugo La Malfa, sub 4, via Sadat e proprietà terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Agrigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico paesaggistiche sono: Valle dei Templi.

SERVIZI

scuola elementare
supermercato
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km ss 640



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio, legno

infissi interni: anta battente realizzati in legno massello

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico

pavimentazione esterna: realizzata in gres balconi

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

Degli Impianti:

citofonico: audio



ASTE
GIUDIZIARIE®

elettrico: sottotraccia , la tensione è di normale conformità: non conforme
idrico: sotto traccia con alimentazione in autoclave

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sotto della media

al di sotto della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sotto della media

strutture verticali: costruite in c.a.

travi: costruite in c.a.

nella media

al di sotto della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 8 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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	106,00	x	100 %	=	106,00
Totale:	106,00				106,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 9 di 16



Descrizione: casa unifamiliare, composta da 4 locali, due bagni, senza ascensore

Indirizzo: via Archimede nn. 108 -110

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 572,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: trilocale posto al piano 1, senza ascensore, 1 bagno

Indirizzo: piazza dei Vespri

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.700,00 pari a 501,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento composto da 5 locali, due bagni, piano 3, ascensore

Indirizzo: via Emilia n.112

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 261,90 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento composto da 5 locali, senza ascensore, 2 bagni

Indirizzo: via Kennedy n. 86

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 314,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (24/08/2024)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 420,00

agenzia delle entrate (23/08/2024)

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 340,00





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento Sintetico mono parametrico

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

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

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario

C) individuazione dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per stimare 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 indipendenti

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

E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni computati il 100%

la superficie dei muri perimetrali computati il 50 % la superficie dei balconi computata il 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 dell'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI minimo €/mq 280,00 max 420,00 €/mq

Agenzie immobiliari minimo €/mq 261,90 max €/mq 572,73

Valore medio OMI Agenzia delle Entrate = $(\text{€/mq } 420,00 + \text{€/mq } 280,00)/2 = \text{€/mq } 350,00$

Valore medio agenzie immobiliari = $(\text{€/mq } 572,73 + \text{€/mq } 501,77 + \text{€/mq } 314,29 + 261,90)/4 = \text{€/mq } 412,67$

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di $(412,67 + 350,00)/2 = \text{€/mq } 381,33$

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima.

I Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona semicentrale di nuova edificazione con dei servizi limitati.

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

ceto sociale alto 1.20 medio 1.10 degradato 0.90 il coefficiente utilizzato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.20 normale 1.10 scarso 0.90 problematico 0.70 il coefficiente utilizzato è 1,10

I Coefficienti che si utilizzeranno sono $(0.90 \times 1.00 \times 1.10)$

Coefficienti intrinseci.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura,



qualità edilizia e piano.

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

1.10 coefficiente piano primo privo ascensore il coefficiente è 1.00

coefficiente dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq

0.90 il coefficiente utilizzato è 0.90

coefficiente manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90

il coefficiente utilizzato è 1.10

il coefficiente impianto di riscaldamento autonomo è 1.05

il coefficiente di veduta è 1.10

I coefficienti di utilizzo sono (1.10 x 1.00 x 0.90 x 1.10 x 1.05 x 1.10)

D) calcolo del valore unitario reale

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

Il Valore unitario reale è determinato con la seguente formula estimativa;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

$VU = \text{euro/mq } 381,33 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.05 \times 1.10 =$
euro/mq 474,83

Il Valore unitario reale determinato è di euro/mq 474,83 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso ricade

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,00 x 474,83 = 50.331,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.331,98

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.331,98

BENI IN FAVARA VIA UGO LA MALFA 1, VIA CROCE ROSSA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FAVARA, via Croce Rossa snc, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Composto da un unico vano allo stato grezzo e non delimitato da muri divisori interni rispetto ad altri sub. Si accede da scala interna condominiale con accesso dalla via Ugo La Malfa, alla data del sopralluogo l'apertura prevista e indicata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle Entrate, è chiusa con muro. Pertanto il magazzino diviene, di fatto pertinenza dell'appartamento censito con il sub. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 4,35 mt. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 2807 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: via Croce Rossa snc, piano: T. intestato a *** DATO OSCURATO * Dati derivanti da: Variazione del 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della VCT del 04/01/2020 legge regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25 (n. 17.1/2021); Variazione nel classamento del 05/09/2008 Pratica n. AG0133720 in atti dal 05/05/2008 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7224.1/2008) (Ex sub. 2); Variazione

tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 12 di 16



(n.88.171987); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: Via Croce Rossa, sub. 1, via Ugo La Malfa, sub. 11

Alla data odierna l'accesso al magazzino avviene da via Ugo La Malfa dal corpo scala condominiale, per cui rispetto alla via Ugo la Malfa si trova al piano seminterrato; mentre da via Croce Rossa risulta a piano terra; Alla data odierna l'apertura indicata nella planimetria catastale con accesso da via Croce Rossa, è chiusa con muro, per cui di fatto il magazzino diviene pertinenza dell'appartamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano semiinterrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Agrigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico paesaggistiche sono: Valle dei Templi.

SERVIZI

scuola elementare

supermercato

negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km ss 640



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera



strutture verticali: costruite in c.a.



travi: costruite in c.a.



CLASSE ENERGETICA: **F** certificazione APE N. 20250905-804017-06977 registrata in data 05/09/2025

tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 13 di 16





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	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (09/04/2025)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico del valore medio

valore di mercato procedimento sintetico valore medio

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante

tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 14 di 16

comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le elative 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 OMI dell'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati quali Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI minimo €/mq 230,00 max 340,00 €/mq

Casa.it minimo €/mq 185,00 max 285,00 €/mq

Agenzie immobiliari minimo E./mq 185,00 €/mq max 285,00

€/mq Il Valore unitario medio individuato è di 260,00 €/mq .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 260,00 = 12.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.740,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, agenzie: Favara, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Agenzie immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,00	0,00	50.331,98	50.331,98
B	box singolo	49,00	0,00	12.740,00	12.740,00
				63.071,98 €	63.071,98 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.071,98**

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 **€. 8.710,80**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

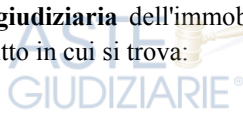
€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 49.361,18



Canicatti, 21/08/2025



Il Tecnico incaricato
Architetto Vincenzo Liuzzi



tecnico incaricato: Architetto Vincenzo Liuzzi

Pagina 16 di 16

