



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Irfis spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. M. De Nes

CUSTODE:

Dott. ssa Rita Amato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2023

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M

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

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it





TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
20/2022

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone ad AGRIGENTO, frazione c.da San Benedetto, zona Asi, della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di tipo industriale è ubicato nella zona Asi di sviluppo industriale di Agrigento in contrada s, Benedetto. L'immobile è composto al piano terra e primoda una zona uffici di circa 307 mq ed una zona lavorazione retrostante la zona uffici di circa 1.800 mq con annessi servizi igienici, la struttura produttiva si trova all'interno di spazio a corte recintato a cui si accede da un cancello scorrevole piano terra. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà. Si precisa che al primo piano a cui si accede da una scala interna, è allo stato grezzo, mancano le rifiniture quali il completamento dei tramezzi, infissi massetti impianti idrici, elettrico, termici, tale parte del fabbricato posto al piano primo deve essere destinata ad una zona uffici.

Si precisa;

che il pignoramento trascritto il 08/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/02/2022 Numero di repertorio 199 del tribunale di di Agrigento è stato effettuato sull'immobile e Grava comune di Favara al Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2.

Di fatto prima del pignoramento l'immobile è passato al Comune di Agrigento foglio 196 particelle 10761 e sub 2 a causa della VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 in seguito LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; è stato trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 2212021).

DI FATTO SI DEVE RETTIFICARE IL PIGNORAMENTO INDICANDO CORRETTAMENTE L'IMMOBILE AL COMUNE DI AGRIGENTO AL FOGLIO 195 PARTICELLA 1076 SUB 1 E SUB 2 Cat. D/7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, scala interna, ha un'altezza interna di da mt 3- mt 10. **Identificazione catastale:**

- foglio 195 particella 1076 sub. 1- sub 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 6, categoria D/7,rendita 46.648,00 Euro, indirizzo catastale: c.dra San Benedetto, piano: t-1,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 22/2021)
- cronistoria dati catastali;
- dal 29/12/2005 al 24/07/2008 COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. AG0208398 Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2 Categoria F/3a), Consistenza 0 m2 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (n. 3783.1/2005

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi

Pagina 2 di 15





- dal 24/07/2008 al 30/10/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/07/2008 Pratica n. AG0220303 in atti dal 24/07/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13370.1/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/07/2008 Pratica n. AG0220303 in atti
-
- dal 24/07/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13370.1/2008 15/06/2021 al 16/06/2021 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 (n. 17.1/2021 Dati identificativi: Comune di FAVARA (D514) (AG) Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Variazione in soppressione del 04/01/2020, in atti dal 16/06/2021 - VARIAZIONE TERRITORIALE - LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089.(n.22./2021) dal 16/06/2021 Immobile attuale Comune di AGRIGENTO (A089) (AG) Foglio 195 Particella 1076 Subalterno 1 Foglio 195 Particella 1076 Subalterno 2 Rendita: Euro 46.648,00 Zona censuaria 6 Categoria D/7a) VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 22/2021)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.300,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 687.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 584.545,00
Data della valutazione:	10/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 21/01/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 1000,00 mese.

Con scrittura privata non autenticata, e non registrata del 12/01/2021, con data certa ottenuta mediante timbro postale apposto sul documento, la *** DATO OSCURATO *** rappresentata dall'*** DATO OSCURATO *** ha concesso in affitto il fabbricato sito in Agrigento, zona industriale ASI che all'epoca necessitava di lavori di rifacimento della pavimentazione esterna, con rete elettrosaldata e cemento e della costruzione di una tettoia esterna per la protezione dei materiali utilizzati dalla locataria:



Nella medesima scrittura si dà atto che la locataria si è dichiarata disponibile ad effettuare detti lavori che vengono stimati in € 100.000,00, ed a farsene carico, previa compensazione con il canone della locazione pattuito che ammonta a complessivi € 1.000,00 mensili. Ad oggi quindi la locataria, non effettua il pagamento del canone che compensa con l'ammontare dei costi sostenuti per la ristrutturazione del fabbricato.

N.b. Il canone così determinato di € 1000,00 e conseguente dei lavori eseguiti, che vengono contabilizzati da un computo metrico estimativo.

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 28/11/2006 a firma del Notaio ROCCA CLAUDIO' Sede PALERMO ai nn. Numero di repertorio 6201/2081, iscritta il 02/12/2006 ad Agrigento ai nn. 31581/7633,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 1.380.000,00.

Importo capitale: € 690.000,00.

Durata ipoteca: 10ANNI.

Grava su Favara Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/03/2012 ad Agrigento ai nn. 12/03/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/03/2012 Numero di repertorio 418 emesso da TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO.

Gava su Favara Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2

Relativamente al pignoramento su indicato ;Si precisa che con provvedimento del 24/10/2012 il giudice per l'esecuzione aveva riunito la procedura n 74/2012 rge a quella portante il n . 50/2012 rge .

Con successivo provvedimento del 05/12/2018 il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato estinta la procedura n 50/2012 rge Tribunale di Agrigento.



pignoramento, trascritto il 24/09/2012 ai nn. 24/09/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/04/2012 Numero di repertorio 647/2012 emesso da TRIBUNALE DI Agrigento.

Relativamente al pignoramento su indicato ;Si precisa che con provvedimento del 24/10/2012 il giudice per l'esecuzione aveva riunito la procedura n 74/2012 rge a quella portante il n , 50/2012 rge .

Con successivo provvedimento del 05/12/2018 il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato estinta la procedura n 50/2012 rge Tribunale di Agrigento.

pignoramento, trascritto il 08/03/2022 ad Agrigento ai nn. 08/03/2022 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/02/2022 Numero di repertorio 199del tribunale di Agrigento.

Si precisa ;

che il pignoramento con trascritto il 08/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/02/2022 Numero di repertorio 199 del tribunale di di Agrigento è stato effettuato sull'immobile e Grava nel comune di Favara immobili censito al c.f. al Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2.

Di fatto prima del pignoramento l'immobile è passato al Comune di Agrigento foglio 195 particelle 10761 e sub 2 a causa della VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 in seguito LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; è stato trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 2212021).

Si deve rettificare il pignoramento indicando correttamente l'immobile al comune di Agrigento catasto fabbricato al foglio 195 particella 1076 sub 1 e sub 2categ. D/7.

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2004), con atto stipulato il 28/10/2004 a firma del Notaio FANARA GIUSEPPE in PORTO EMPEDOCLE (AG) ai nn. Numero di repertorio 18371/6596 di repertorio, trascritto il 24/11/2004 ad AGRIGENTO ai nn. 29998/22929.

Da potere di CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO Sede ARAGONA (AG) Codice fiscale 00251800843



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto cessione (dal 29/03/1993 fino al 28/10/2004), con atto stipulato il 29/01/1993 a firma del Notaio A. Comparato per la ; quota intera di piena proprietà con atto del 29/01/1993 al Repertorio n. 9346 con Registrazione n. 789 registrato in data 18/02/1993 in Agrigento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 57/2008 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di costruzione fabbricato industriale in Favara zona ASi, presentata il 19/08/2003 con il n. 40542 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 -Zona D "Attività produttive di beni e servizi" Comprende insediamenti a prevalente o esclusiva funzione produttiva di tipo terziario o secondario, da realizzare in regime di completamento o di espansione. L'attuazione deve avvenire secondo la zonizzazione evidenziata nelle tavole serie P1 e P2 (1-2-3-4). Le funzioni terziarie sono comprese nelle categoria B "Funzione terziaria" ed E "Funzione Alberghiera e per il soggiorno temporaneo" e riguardano: - uffici per attività direzionali pubbliche e private (U3.1-U5) - attività terziarie diffusive (U20-U21-U22-U23-U24-U25-U27) - attività terziarie commerciali (U3.2-U3.3) - ricettività turistica (U35-U36) - attrezzature tecnologiche (U17) - residenza di servizio (U1 ad esclusivo servizio) Le funzioni secondarie sono comprese nelle categoria C "Funzione produttiva" e riguardano: - attività artigianale di piccola dimensione (U28) - attività per piccola e media impresa (U26) Nelle tabelle 2-3 (allegate) sono indicate per ogni sottozona: - le unità di intervento; - il regime di esecuzione (espansione e completamento); - i parametri edilizi ed urbanistici da osservare sia per il rilascio delle concessioni sia per la redazione dei Piani Particolareggiati; - le funzioni accessorie ammissibili in aggiunta alla prevalente funzione produttiva. Ove previsto, nella redazione dei PP, oltre al rispetto dei parametri di cui alle Tabb. su indicate, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni: - nelle zone destinate esclusivamente alla produzione secondaria sono consentite solo attività artigianali e servizi connessi, oltre all'obbligo di servizi tecnologici adeguati alle attività insediative; - i parcheggi e gli spazi di manovra devono essere adeguati anche ai mezzi pesanti (autoarticolati); - devono essere garantite adeguate aree a verde di filtro acustico e di schermatura paesaggistica. Per gli interventi edificatori sui lotti in cui l'Ufficio Tecnico Comunale constati l'assenza totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria la concessione edilizia è subordinata alla predisposizione, per iniziativa pubblica o privata, di un programma di interventi sulle opere predette (accessi viabilistici, parcheggi ed allacciamenti alle reti tecnologiche). Nel caso di iniziativa privata le opere saranno realizzate dai proprietari a scapito degli oneri di urbanizzazione previsti. Sono state individuate le seguenti sottozone, in relazione alla specifica destinazione, evidenziate negli elaborati di zonizzazione con campiture diverse. L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni delle singole sottozone o di quelle indicate nelle tabelle allegate. In tutte le zone "D" di completamento gli interventi di nuova Costruzione necessitano di un Lotto minimo di intervento definito nelle singole

sottozona; fanno eccezione i lotti costituiti prima del 31/05/2003 per i quali non è fissato un valore minimo, fermo restando la necessità del rispetto degli altri parametri. "In tutte le zone D è consentita la destinazione residenziale limitatamente al personale addetto alla sorveglianza, nei limiti strettamente necessari ed in ogni caso fino al 10% della volumetria realizzata in ogni intervento". Sottozona D1 -Attività terziari. Oggi l'immobile è stato appartenere al comune di Agrigento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa ; che il pignoramento trascritto il 08/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/02/2022 Numero di repertorio 1 del tribunale di Agrigento è stato effettuato sull'immobile e Grava su Favara Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2.

Di fatto prima del pignoramento l'immobile è passato al Comune di Agrigento foglio 195 particelle 1076 sub 1 e sub 2 a causa della VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 in seguito LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; è stato trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 2212021).

DI FATTO SI DEVE RETTIFICARE IL PIGNORAMENTO INDICANDO CORRETTAMENTE L'IMMOBILE AL COMUNE DI AGRIGENTO AL CATSTO FABBRICATI AL FOGLIO 195 PARTICELLA 1076 SUB 1 E SUB 2 GRAFFATI CATEGORIA D/7.

L'IMMOBILE RISULTA NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.

BENI IN AGRIGENTO CONTRADA SAN BENEDETTO ZONA ASI AGRIGENTO,
FRAZIONE C.DA SA N BENEDETTO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone ad AGRIGENTO, frazione c.da Sa n benedetto, zona Asi , della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di tipo industriale è ubicato nella zona Asi di sviluppo industriale di Agrigento in contrada s, Benedetto. L'immobile è composto al piano terra e primo da una zona uffici di circa 307 mq ed una zona lavorazione retrostante la zona uffici di circa 1.800 mq con annessi servizi igienici , la struttura produttiva si trova all'interno di spazio a corte recintato a cui si accede da un cancello

Scorrevole al piano terra. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà. Si precisa che al primo piano a cui si accede da una scala interna, è allo stato grezzo, mancano le rifiniture quali il completamento dei tramezzi, infissi massetti impianti idrici, elettrico, termici, tale parte del fabbricato posto al piano primo deve essere destinata ad una zona uffici.

Si precisa ;

che il pignoramento trascritto il 08/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/02/2022 Numero di repertorio 199 del tribunale di Agrigento è stato effettuato sull'immobile e Grava comune di Favara al Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2.

Di fatto prima del pignoramento l'immobile è passato al Comune di Agrigento foglio 196 particelle 10761 e sub 2 a causa della VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 in seguito LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; è stato trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 2212021).

DI FATTO SI DEVE RETTIFICARE IL PIGNORAMENTO INDICANDO CORRETTAMENTE L'IMMOBILE AL COMUNE DI AGRIGENTO AL FOGLIO 195 PARTICELLA 1076 SUB 1 E SUB 2 Cat. D/7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, scala interna, ha un'altezza interna di mt 3- mt 10. Identificazione catastale:

- foglio 195 particella 1076 sub. 1- sub 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 6, categoria D/7, rendita 46.648,00 Euro, indirizzo catastale: c.dra San Benedetto, piano: t-1,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 22/2021)
-
- cronistoria dati catastali;
- dal 29/12/2005 al 24/07/2008 COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. AG0208398 Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2 Categoria F/3a), Consistenza 0 m2 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (n. 3783.1/2005
-
- dal 24/07/2008 al 30/10/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/07/2008 Pratica n. AG0220303 in atti dal 24/07/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13370.1/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/07/2008 Pratica n. AG0220303 in atti
-
- dal 24/07/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13370.1/2008 15/06/2021 al 16/06/2021 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 (n. 17.1/2021 Dati identificativi: Comune di FAVARA (D514) (AG) Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 1076 Subalterno 2 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Variazione in soppressione del 04/01/2020, in atti dal 16/06/2021 - VARIAZIONE TERRITORIALE - LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 22/2021) dal 16/06/2021 Immobile attuale Comune di AGRIGENTO (A089) (AG) Foglio 195 Particella 1076 Subalterno 1 Foglio 195 Particella 1076 Subalterno 2 Rendita: Euro 46.648,00 Zona censuaria 6 Categoria D/7a) VARIAZIONE

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi

Pagina 8 di 15

TERRITORIALE del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089. (n. 22/2021)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.



zona lavorazione



zona lavorazione



primo piano zona grezza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



zona esterna



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



orto foto zona asi

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
ospedale

al di sotto della media



mediocre



mediocre



ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

superstrada distante km 5 ss 640

scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

mediocre



tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi

Pagina 10 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



stato di manutenzione generale:
servizi:



scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il fabbricato di tipo industriale è ubicato nella zona Asi di sviluppo industriale di Agrigento in contrada s, Benedetto. L'immobile è composto al piano terra da una zona uffici di circa 307 mq ed una zona lavorazione retrostante la zona uffici di circa 1.800 mq con annessi servizi igienici, la struttura produttiva si trova all'interno di spazio a corte recintato a cui si accede da un cancello scorrevole. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà. si precisa che al primopiano a cui si accede da una scala interna, è allo stato grezzo, mancano le rifiniture quali il completamento dei tramezzi, infissi massetti impianti idrici, elettrico, termici, tale parte del fabbricato posto al piano primo deve essere destinata ad una zona uffici.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura scorrevole

infissi interni: singola anta battente realizzati in legno massello

manto di copertura: realizzato in legno

pavimentazione esterna: realizzata in pavimento tipo industriale

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. zona lavorazione pavimento tipo industriale

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in ceramica

scale: centrale con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

citofonico: audio

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V. e trifase con centrale interna

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

Delle Strutture:

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

copertura: a volta costruita in legno

strutture verticali: costruite in c.a.

travi: costruite in c.a.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

zona uffici

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA

D [167,50 KWh/m²/anno]Certificazione APE N**20231114-084001-7204** registrata in data 14/11/2023

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
Fabbricato e uffici	2.100,00	x	100 %	=	2.100,00
corte zone esterne	4.000,00	x	5 %	=	200,00
Totale:	6.100,00				2.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

pianta piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

pianta primo

A	C
B	D
C	E
D	F

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi

Pagina 12 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2023

Descrizione: apannone all'asta zona Industriale Asi lotto 11, Agrigento Agrigento Zona Industriale Asi lotto 11

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO AGRIGENTO-10/11/2023-189/2018-Serena-2013215 - 28/07/2023 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Capannone | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 2.975 m² - LOCALI 5+ locali, 3+ bagni, cucina angolo cottura PIANO Piano

Superfici principali e secondarie: 2975

Superfici accessorie:

Prezzo: 665.739,00 pari a 223,78 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2023

Descrizione: Capannone all'asta via Zunica, Agrigento

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 30/01/24-1AGR16/21 - 08/11/2023 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Capannone | Classe immobile media SUPERFICIE 2.263 m² LOCALI 5+ locali, cucina abitabile PIANO 2 piani: Piano terra TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

Superfici principali e secondarie: 2263

Superfici accessorie:

Prezzo: 599.325,00 pari a 264,84 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo poi agenzia delle entrate (07/11/2023)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: AGRIGENTO Comune: AGRIGENTO Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE SAN MICHELE Codice zona: E9 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale ipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N) Valori Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N) Min Max Min Max Capannoni tipici Normale 300 450 L 1,2 1,8 L

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE della valutazione ;

Il valore di stima finale è da ritenersi come stima più probabile in ipotesi di rapida collocazione sul mercato del comparto in fase di edificazione, facendo rilevare che, in considerazione dell'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare, una ipotesi di vendita non a breve termine comporterebbe l'aggravamento dello stato conservativo del bene.

Si specifica che, per quantificare il valore del compendio "finito" l'esperto stimatore ha preso in considerazione le caratteristiche estrinseche quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle prossimità, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria i servizi per attività produttive, nonché il servizio di mezzi pubblici, la prossimità a reti stradali di collegamento (sbocco autostradale, superstrada,...), le attività presenti in zona per creare un'economia di scala a fini produttivi e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene I gli "asking prices" di immobili simili siti nella zona.

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi

Pagina 13 di 15



Si è infine tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 3 anni alla data della conclusione della perizia.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, stimato a corpo e a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

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 min €/mq 300,00 max 450,00 € /mq valore medio €/mq 375,00 Valore di mercato quotazione media €/mq 223,00

Valore medio = (€/mq 375,00+ €/mq 223,00)/2= € 299,00

Il valore del bene €/mq 299,00 si riferisce al prezzo medio per l'immobile in zona, considerando che parte dello stesso ha valore maggiore al valore medio determinato (per esempio uffici per rifinitura e manutenzione) e parti dell'immobile minore al valore medio zona lavorazione che hanno un valore economico minore, ma il valore determinato €/mq esprime il valore medio per l'immobile e considerando che le parti che costituiscono il fabbricato sono funzionali fra di loro e che esprimono un valore economico unitario destinato ad un fabbricato ad uso produttivo non separabile o scindibile , il valore quindi è di funzionalità produttiva .Si precisa che mediamente i prezzi degli uffici in capannoni produttivi è di circa €/mq 420,00, viceversa il prezzo della zona lavorazioni si aggira intorno ai €/mq 300,00 medio , però considerando il costo di costruzione e la vetustà del fabbricato di età circa 20 anni del fabbricato oggetto di stima si ritiene il valore congruo di €/mq 299 ,00 il valore medio ordinario per i fabbricati industriali in zona.In altri termini il valore medio determinato da indagini di mercato e osservatori dei valori immobiliari sit geo referenziato geo- poi Agenzia delle entrate esprime un valore medio per fabbricati della zona,. Si precisa che una parte del fabbricato al primo piano e da completarsi necessitano lavori edili . Per altro il valore determinato tiene conto anche della zona esterna che viene considerata con una superficie commerciale del 5% per un valore ragguagliata di mq 200.

Considerando lo stato in cui si trova il fabbricato considerando l'ubicazione zona Asi , la manutenzione del fabbricato e la destinazione economica il valore medio per l'immobile è di €/mq 299,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.300,00 x 299,00 = 687.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 687.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 687.700,00

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: Agrigento, osservatori del mercato immobiliare Aragona- Agrigento

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.300,00	0,00	687.700,00	687.700,00
				687.700,00 €	687.700,00 €

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:

€. 687.700,00

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:

€. 103.155,00

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:

€. 584.545,00

data 10/11/2023

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi