L.1

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221+252/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. ssa V. Pipitone

CUSTODE:

Avv. S. Bellanca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2022

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M
con studio in CANICATTI' (AG) via togliatti n 46
telefono: 0922738565
fax: 0922738565
email: liuzzi1975@libero.it

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
221+252/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato in corso di costruzione , l'edificio è un cantiere da completare è allo stato grezzo in gran parte,sito in Favara Corso Vittorio Veneto, della superficie commerciale di 4.863,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ) .

Fabbricato in corso di costruzione , costituito da tre elevazioni fuori. Preliminarmente si precisa;

L'immobile è stato costruito sui terreni censiti al foglio 45 part. 2615(2917), p.lla 730 e p.lla 141 ubicato in *Corso vittorio Veneto in Favara , si precisa che risultano due denuncie nei registri dell'archivio U.T.C. (ufficio abusismo edilizio) a carico del sig. nella qualità del titolare delle concessioni edilizie n 15/2005 - n 40/2006- n110/2008 e n115/2011 rilasciate dal comune di Favara . Denunzie presentate al comune di Favara in data 05/11/2007 con prot. 52494 ed in data 123/12/2007 e con prot. 59873 per le difformità edilizie nell'immobile in costruzione.*

Ne deriva , che a seguito delle denuncie e per ricorso presso il Tribunale di Agrigento;

si è proceduto al ricorso per denuncia di nuova opera dinanzi al tribunale di Agrigento (ai sensi ex art 1171 comma 2 cc e 668-669 bis c.p.c) i proprietari del fondo confinate (coniugi .) hanno richiesto in via di urgenza un provvedimento volta a sospendere l'attività edificatoria . Con ordinanza del 13 luglio 2009 nel procedimento n 1900/2009 rg e successiva sentenza confermativa n 906/2011 in data 8/9/2011 (definitiva) e riguardante il procedimento di primo grado n .3115/2009 Rg . Il Tribunale di Agrigento ordinava l'inibizione dell'attività edificatoria entro la fascia dei 10 metri della parete finestrata (ai sensi del DM 1444 /1968) ed inoltre la demolizione delle opere o parte del fabbricato nella fascia dei 10 metri . Il signor impugnava la sentenza dinanzi alla Corte di Appello di Palermo. La stessa Corte di Appello (procerdimento n 1869/2011 rg) emetteva una ordinanza in data 16 marzo 2012 e successiva correzione del 20 marzo 2012 con cui disponeva la sospensione dell'efficacia solo nella parte dell'esecutività della demolizione indicata nella sentenza del Tribunale di Agrigento n 906/2011.

Il fabbricato in costruzione è edificato sulle particelle di terreno censite al foglio 45 p.lla 2917 (ex 2615) p.lla 703 e p.lla 141 ex fabbricarto rurale (demolito).

Il compedio immobilare oggetto della presente relazione è costituito da un edificio di complessivi piani 2 fuori terra un piano terra e due piani seminterrati, che sorgono in un area di forma irregolare . Il compedio in costruzione , è in stato di abbandono, con porzioni di edifci maggiormente completate (lato ovest dell'eficio) ed altre in completo stato grezzo (lato est) . La costruzione e ferma da circa 10 anni.

Il progetto deriva dalla concessioni edilizie n 15/2005 concessione edilizia n 40/2006 , c.e. 110/2008 , c.e 115/2011 , prevede un secondo piano seminterrato desitnato a deposito , un primo piano semiterrato deposito e attività commerciale , un piano terra attività commerciale (dal corso Vittorio Veneto). Per il primo e il secondo piano la costruzione di sei appartamenti a piano.

L'edificio è un cantiere da completare è allo stato grezzo in gran parte è stata realizzata la struttura portante in cemento armato. La maggior parte dei tramezzi interni, i solai interpiano , la copertura invece è da completare . Sono da ultimarsi le rifiniture interne , i massetti i serramenti i pavimenti , e l' impianti idrico ed elettrico e tecnologico in genere . Si precisa che gli appartamenti lato ovest dell' edificio hanno un maggiore grado di rifinitura .

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d366d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ed ancore Si precisa che per i piani terra primo e secondo piano seminterrato sono stati in gran parte i lavori edili completati , mancano il completamento degli impianti , parte degli intonaci alcune zone in cui si dvee completare il pavimento. Il vano scala invece è completamente allo stato grezzo , come il tetto del fabbricato che deve essere completato totalmente.

Si fa inoltre presente che non sono stati effettuati i collaudi statici di integrità delle strutture i collaudi acustici o di funzionamento degli impianti , eventuali vizi e difetti sono intendersi ricompresi nella decurtutazione appplicata in sede di ribasso d'asta. Le condizione dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano,

E' escluso quanto nonriconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n.34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione callegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti diassegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole oconcorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si segnela che sono evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana dal tetto che è costituito da un lastrico solare ,che deve essere completato.

I terreni censiti al foglio 45 particella 2919-2921-3094-3096 fanno parte della corte intena adiacente al fabbricato lato sud.

L'unità **immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2 piano -1piano T- piano primo - piano seconto, scala interna**

.Identificazione catastale:

- **foglio 45 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano-,superficie mq540,**
- **intestato a**
-
- **derivante da Voltura d'ufficio del 04/12/2002 Pratica n. AG0394522 in atti dal 31/10/2007 convalida TRASCR. 21346 /2002 (n.15985.1/2007) del 20/05/2008 Pratica n. AG0153575 in atti dal 20/05/2008 bonifica identificativo CATASTALE (n. 4037.1/2008)**
- **Cronistoria dati catastali; la particella deriva e censita al foglio 45 particella 703 qualità mandorleto di mq 540 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/07/1984 Pratica n. AG0099123 in atti dal 13/05/2005 (n. 28112.1/2005) VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2005 Pratica n. AG0193835 in atti dal 22/11/2005 IST.N.191886/05 (n. 32627.1/2005)**
-
- **Terreno foglio 45 particella 2917 (catasto terreni), qualita/classe semi arb, superficie mq 1224, redditoagrario 1,90 €, reddito dominicale 6,95 €,**
- **intestato a derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/2011 Pratica n. AG0300037 in atti dal 15/11/2011 presentato il 15/11/2011 (n. 300037.1/2011)**
  Cronistoria dati catastali; La particella 2917 (deriva dalla particella (ex soppressa 2912-ex soprresa2615 parte) FRAZIONAMENTO del 25/08/2011 Pratica n. AG0237873 in atti dal 25/08/2011 presentato il 25/08/2011 (n. 237873.1/2011) FRAZIONAMENTO del 02/01/2001 Pratica n. 215042 in atti dal 02/01/2001 (n. 215042.1/2001) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FAVARA (D514) (AG) Foglio 45 Particella 2616 Foglio 45 Particella 755 Impianto meccanografico del 21/07/1984

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- foglio 45 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe fabbr rurale, superficie mq 270,
- intestato a oprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/2019 Pratica n. AG0020294 in atti dal 06/03/2019 (n. 2290.1/2019) Annotazioni: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244

- terreno al foglio 45 particella 2921 (catasto terreni), qualita/classe sem arb cl 3, superficie mq 21, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €,
- intestato a
- derivante da deriva dalla particella 2914 giusto frazionamento del 15/11/2011

- tereeno al foglio 45 particella 2919 (catasto terreni), qualita/classe sem arb. 3, superficie mq 32, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a
- derivante da detta p.ll deriva dlla particella 2913 giusto frazionamneto del 15/11/2011 prot. AG 0300037

- terreno al foglio 45 particella 3094 (catasto terreni), qualita/classe sem. arbor. 4, superficie mq 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €,
- intestato a ,
- derivante da giusto frazionamneto della particella 2918 del 18/01/2012 prot. AG030037

- foglio 45 particella 3096 (catasto terreni), qualita/classe sem arb cl 3, superficie 78, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,44 €,
- intestato a derivante da detta aprticella deriva dalla p.lla 2922 giusto frazionamneto del 15/11/2011

Coorenze e confini; particella 2703, particella 754, a nord , ad ovest part. 2744 , ad est particella 1544 , a sud particella 3155.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.863,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.396.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.886.962,00
Data della valutazione:	19/09/2022

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sentenza a favore di , contro .

Si precisa che per l'immobile costruito sui terreni censiti al foglio 45 part. 2615 (2917) p.lla 730 e p.lla 141 sito in Corso Vittorio Veneto in Favara , risultano nei registri dell'archivio U.T.C.(- ufficio abusismo edilizio) , a carico del sig. nella qualità del titolare delle concessioni edilizie) n 15/2005 - 40/2006- 110/2008 e 115/2011 rilasciate dal Comune di Favara .All' ufficio su indicato sono state presentate numero 2 denuncie rispettivamente in data 05/11/2007 con prot. 52494 ed in data 12/12/2007 con prot. 59873 per le difformità edilizie nell'immobile in costruzione.

Ne deriva ,che a seguito delle denuncie e per ricorso presso il Tribunale di Agrigento; il ricorso aveva ad oggetto ,per denuncia di nuova opera è stato presentato al Tribunale di Agrigento ai sensi (ex art 1171 comma 2 cc e 668-669 bis c.p.c) dai proprietati del fondo confinate (coniugi Bongiorno) un ricorso , richiesto in via di urgenza un provvedimento volto a sospendere l'attività edificatoria .Il tribunale di Agrigento con ordinanza n 1900/2009 rg del 13 luglio 2009 sospendeva l'attività edificatoria e con una successiva sentenza confermativa n 906/2011 del procedimento di primo frado n 3115/2009 rg, confermata e depositata in cancelleria in data 8/9/2011. Il Tribunale di Agrigento in esecuzione della sentenza ,ordinava l'inibizione dell'attività edificatoria entro la fascia dei 10 metri dalle pareti finestrate (ai sensi del D.M. 1444 /1968) ed inoltre la demolizione delle opere o parte del fabbricato nella fascia dei 10 metri.

Il signor ha impugnato la sentenza dinanzi alla Corte di Appello di Palermo con ricorso n 1869/2011 rg . La stessa Corte di Appello di Palermo con ordinanza del 16 marzo 2012 e successiva correzione del 20 marzo 2012 ha disposto la sospensione dell'efficacia esecutiva della demolizione su indicata solo nella parte dell'esecutività della demolizione indicata nella sentenza del Tribunale di Agrigento n 906/11del 13 luglio 2009 .

Si precisa che è in decisone un contenzioso giudiziario presso il Tribunale di Agrigento che ha per oggetto la determinazione del confine , tra la particella 2917 e la particella 2703 , (occupata dal distributore Carburati) foglio di mappa 45. Procedimendo promosso dal signor

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune Favara identificata al foglio 45 particella 2615 della superficie di 1771 di cui 880 a parcheggio, stipulato il 12/07/2004 a firma del notaio Maria Nipote ai nn. 21726 di repertorio, trascritto il 22/07/2004 ad Agrigento ai nn. 18648/14300, a favore di Comune di Favara, contro derivante da atto unilaterale obbligo edilizio di superfcie asservita per la costruzione di un fabbricato in Favara via Corso Vittorio Veneto.

atto di asservimento dell'area sita nel comune Favara identificata al foglio 45 particella 703-2615-141 della superficie di 2111 mq derivante da 2111 di cui 1036 sulla particella 703 metri quadrati 103 e sulla partiella 2615 per mq 543 , stipulato il 06/03/2006 a firma del notaio Giuseppina Comparato ai nn. 23905 di repertorio, trascritto il 16/03/2006 ad Agrigento ai nn. 7692/5205, a favore di Comune di Favara, contro atto unilaterale obbligo edilizio.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/03/2008 a firma del notaio Comparato Giuseppina ai nn. rep 26046/11641 di repertorio, iscritta il 31/03/2008 ad Agrigento ai nn. 8308/1683, a favore di Banca Popolare i Lodi spa, contro , derivante da mutuo.
Importo ipoteca: € 6.000.000,00
Importo capitale: € 3.000.000,00
Durata ipoteca: 12 anni.
Che grava sul terreno al foglio 45 particella 703, terreno al foglio 45 particella 2615 e fabbricato rurale al foglio 45 particella 141.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/10/2016 ad Agrigento ai nn. 18094/15703, a favore di Banca popolare società cooperativa , contro , derivante e nascente da pignoramento immobiliare n 2845/2016 del 24/10/2016 Tribunale di Agrigento.
Che grava sui beni al foglio 45 particella 703 , terreno al foglio 45 particella 2615 , fabbricato rurale al foglio 45 particella 141

pignoramento, trascritta il 12/12/2016 ad Agrigento ai nn. 21094/18375, a favore di Banco popolare società cooperativa , contro derivante da pignoramento immobiliare n 3167/2016 del 01/12/2016 Tribunale di Agrigento

Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2000), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma del notaio Nipote Maria ai nn. rep. 24907 di repertorio, trascritto il 28/03/2000 ad Agrigento ai nn. 5024/4321.
I terreni identificati in Favraa al Foglio 45 particella 141-2917 8 ex part. 2912- ex 2615 ex part 755). Non chè particella 2919 (ex part 2913 ex 2615 ex 7559 . Terreno particella 2921 (ex 2914 ex part. 2615 ex part. 755) terreno particella 3094 (ex 2918 ex 2912 ex 2615 ex 755 .) Terreno 3055 .

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali terreni sono pervenuti da potere di . . per la quota di 125/1000 ciascuno . la quota di 500/1000.

Si precisa che con tale atto di rettifica si indica che il terreno oggetto della atto del 06/03/2000 rep 24907 notaio Maria Nipote trascitto ai nn 5024/4321, in tale vendita il terrreno sito in favara in c.da Monzù pellitteri con soprastanti ruderi rurale ed annessa corte , riportato al foglio 45 part. 143-755-141.

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2001), con atto stipulato il 02/03/2001 a firma del notaio Nipote Maria ai nn. 26895 di repertorio, trascritto il 21/03/2001 a Agrogento ai nn. 5075/4539.
Da potere di , che vende la quota di 1/2 dei terreni In Favara Foglio 45 Particella 141-2917-2919-2921-3094-3096. **Al signor al quota di 172 era pervenuta da atto di vendita trascritto il 28/03/2000 ai nn 5024/4321 e successiva rettifica atto trascritto il 07/03/2001 nn 4233/3.**

per la quota di 1/1 terreno foglio 45 particella 703, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2005), con atto stipulato il 05/12/2005 a firma del notaio Comprato Giuseppina ai nn. 23573 di repertorio, trascritto il 23/12/2005 ad Agrigento ai nn. 33782/22130.
Il terreno censito al foglio 45 particella 703 di mq 540 mandorleto e stato acquistato Da potere di

Ai signori su indicati l'immbile era pervenuto giusto atto di vendita del 04/12/2002 rep. n 12642 notaio Fanara Giuseppe trascritto il 23712/2002 ai nn 24274/21436 da potere di

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla signore la quota di 1/4 era pervenuta per successione in morte di decuta il 19/07/1968 trascritta il 07/03/1969 ai nn 4397/4001. Risulta trascritta in data 10/01/2017 ai nn 440/391 accettazione tacita d'eredità in morte di da parte dell'erede atto notaio Nipote Maria del 14/02/2001.

In parte alla signora per la quota di 1/12 per successione in morte di deceduto il 06/07/1973 den n 7 vol 457 uff. registro di Agrigento trascritta il 1974 ai nn 6155/5667 risulta trascritta in data 10/01/2017 ai nn 441/392 accettazione di eredità tacita in morte di da parte dell'erede sig.ra atto notaio Nipote Maria del 14/02/2001.

Ed in parte ai sigg. , per la quota di 1/8 ciascuno per successione in morte di deceduta il 27/10/1997 den n 49 vol 760 del 23/04/1998 ufficio del registro di Agrigento trascritta il 27/04/2002 ai nn 7429/6621

Risulta trascritta in data 10/01/2017 ai nn 443/394 accettazione di eredità in morte di

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Francesca atto notaio Nipote Maria del 14702/2001.

Ai sudetta sig, quota di pertinenza era perveuta per successione di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 15/2005

, intestata a , per lavori di costruzione fabbricato in Favara Corso Vittorio Veneto sui terreni Censiti al foglio 45 p.lla 2615(oggi2917) p.lla 141 , p.lla 703 , presentata il 02/10/2001 con il n. 34270 di protocollo, rilasciata il 17/02/2005 con il n. 15 di protocollo

Concessione edilizia **N. 40/2006**

intestata a , per lavori di variante alla concessione edilizia n 15/05 relativa alla costruzione di un fabbricato in Favra Corso Vittorio Veneto, presentata il 27/09/2005 con il n. prot. 33816 di protocollo, rilasciata il 23/03/2006 con il n. 40 di protocollo.

Fabbricato costruito sui terreni censiti al c.t al foglio 45 particella 2615 di mq 1716 , particella 141 di mq 270 , particella 703 di mq 540. Con la variante l'immobile sarà costruito da un piano 1 seminterrato di mq 1104 da un secondo piano seminterrato di mq 1084 da un piano terra di mq 855 , ed un paino primo di mq 880 mq e secondo piano di mq 880.

Concessione edilizia N. 110/2008

, intestata ad er lavori di variante in corso di opera alle concessioni edizia n 15/05 e concessione edilizia n 40/06 relativo ad un fabbricato in costruzione in Favara in Corso Veneto, presentata il 27/02/2008 con il n. prot 9874 di protocollo, rilasciata il 29/10/2008 con il n. 110 di protocollo.

Concessione edilizia N. 115/2011

, intestata a r lavori di per la realizzazione del vano scala e ascensore in un fabbricato per civile abitazione in Corso Vittorio Veneto In Favra foglio 45 particelle 703-2615-141, presentata il 30/05/2011 con il n. prot 26252 prartica edizlia N 90/2011 di protocollo, rilasciata il 04/10/2011 con il n. 115 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera l P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad ACTA n° 13 del 26/02/2015,, l

'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **le strutture portanti sono state progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della nuova normativa antismica e prive di certificato di collaudo . La struttura realizzata quindi non dovrebbe essere adeguata al D.M 14/01/2008 normativa DPR 380/2001.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ***presentazione di pratica adeguamento strtturale e adeguamento e collaudo.***

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

Costi di regolarizzazione:

- **adeguamento strutturale stimato di massima: €.50.000,00**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il compendio immobilare risulta ancora in costruzione ai sensi del titolo abilitativo decaduto . Per procedere alla ripresa dei lavori occorre regolarizzare le difformità evidenziate con la demolizione e provvedere al deposito di un nuovo titolo abilitativo alla costruzione o concessione edilizia e conseguemente adeguamento dell'immobile alla normativa vigente per mezzo del relativo progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento del progetto e adeguamento delle opere

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- **progettazione e adeguamento immobile : €.50.000,00**

N.B. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare quanto sopra evidenziato con unstrutturista.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricarto è privo dell'accastamento al c.f. Si precisa che (normativa di riferimento: Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - art. 3 esclude l'obbligo dichiarativo dei fabbricati in corso di costruzione) e pealtro l'immobile è soggetto alle opere di demolizione per renderlo conforme dal punto di vista edilizio .- Urbanistico .

Necessità dopo i lavori di demolizione dell'immobile ed il ripristino dei luoghi (conseguente alla sentenza di demolizione) lavorinecessari per rendere il fabbricato conforme dal punto di vista edilizio - urbanistico. Successivamnete è necessario l'accatastamento del fabbricato.

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con il tipo mappale per inserire in mappa lo stesso fabbricato.

L'accastamento dei vari immobili di cui si compone il fabbricato
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:

- **accastamento e inserimento in mappa : €.15.000,00**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è necessario disapllicare la parte del progetto e della concessione edilizia n 40/2006 rilasciata dal Comune di Favara.Il progetto prevedeva la possibilità di realizzare e costruire a distanza anche inferiore rispetto alla proprietà a quella di 10 metri prevista dal cui all'art. 17 della legge n 765 del 1967 del d.m del 1968 legge che inibisce la costruzione inferiore ai 10 metri.

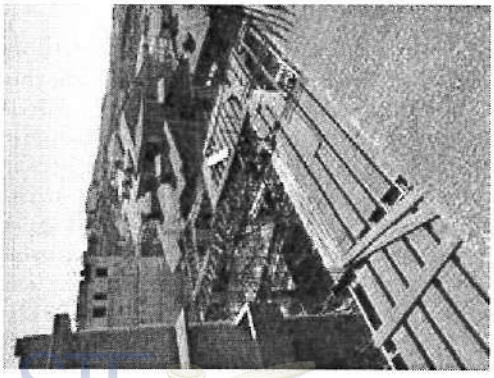
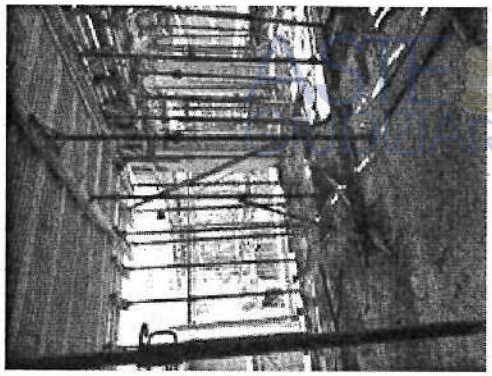
Ne consegue che necessità l'applicazione della sentenza del tribunale di Agrigetto 906/11. Che con ordinanza del 13 luglio 2009 e con una successiva sentenza confermativa n 906/2011depositata in cancellaria in data 8/9/2011. Ordinava la demolizione e la riduzione del fabbricato nella parte in cui l' edificazione a distanza inferiore ai 10 metri (normativa di riferimento: Il dalle pareti finestrate (D.M. 1444 /1968) ed inoltre la demolizione delle opere o parte del fabbricato nella fascia dei 10 metri..

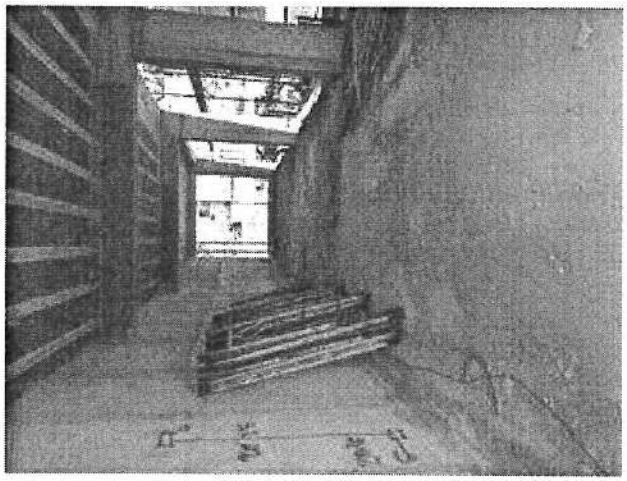
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione dei parte del fabbricato sito nella fascia dei 10 mt di distanza dalle parete finestrate dei fabbricati in confine ai seni del D.M. 1444 1968.
L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:

- **demoizione e ripristino: €.123.000,00**

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FAVARA VIA VITTORIO VENETO

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE , CANTIERE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato in corso di costruzione , l'edificio è un cantiere da completare è allo stato grezzo in gran parte,sito in Favara Corso Vittorio Veneto, della superficie commerciale di 4.863,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ).

Fabbricato in corso di costruzione , costituito da tre elevazioni fuori. Preliminarmente si precisa;

L'immobile è stato costruito sui terreni censiti al foglio 45 part. 2615(2917), p.lla 730 e p.lla 141 ubicato in ***Corso vittorio Veneto in Favara , si precisa che risultano due denuncie nei registri dell'archivio U.T.C. (ufficio abusismo edilizio) a carico del sig. nella qualità del titolare delle concessioni edilizie n 15/2005 - n 40/2006- n110/2008 e n115/2011 rilasciate dal comune di Favara , denunzie presentate al comune di Favara in data 05/11/2007 con prot. 52494 ed in data 123/12/2007 e con prot. 59873 per le difformità edilizie nell'immobile in costruzione.***

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47937d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ne deriva ,che a seguito delle denuncie e per ricorso presso il Tribunale di Agrigento;
si è proceduto al ricorso per denuncia di nuova opera dinanzi al tribunale di Agrigento (ai sensi ex art 1171 comma 2 cc e 668-669 bis c.p.c) i proprietari del fondo confinate (coniugi .) hanno richiesto in via di urgenza un provvedimento volta a sospendere l'attività edificatoria . Con ordinanza del 13 luglio 2009 nel procedimento n 1900/2009 rg e successiva sentenza confermativa n 906/2011 in data 8/9/2011 definitiva e riguardante il procedimento di primo grado n .3115/2009 Rg . Il Tribunale di Agrigento ordinava l'inibizione dell'attività edificatoria entro la fascia dei 10 metri della parete finestrata (ai sensi del DM 1444 /1968) ed inoltre la demolizione delle opere o parte del fabbricato nella fascia dei 10 metri . Il signor . impugnava la sentenza dinanzi alla Corte di Appello di Palermo. La stessa Corte di Appello nel procerdimento n 1869/2011 rg emetteva una ordinanza in data16 marzo 2012 e successiva correzione del 20 marzo 2012con cui disponeva la sospensione dell'efficacia ,solo nella parte dell' esecutività della demolizone indicata nella sentenza del Tribunale di Agrigento n 906/2011.

Il fabbricato in costruzione è edificato sulle particelle di terreno censite al foglio 45 p.lla 2917 (ex 2615) p.lla 703 e p.lla 141 ex fabbricarto rurale (demolito).

Il compedio immobilare oggetto della presente relazione è costituito da un edificio di complessivi piani 2 fuori terra un piano terra e due piani seminterrati, che sorgono in un area di forma irregolare . Il compedio in costruzione , è in stato di abbandono, con porzioni di edifci maggiormente completate (lato ovest dell'eficio) ed altre in completo stato grezzo (lato est) . La costruzione e ferma da circa 10 anni.

Il progetto deriva dalla concessioni edilizie n 15/2005 concessione edilizia n 40/2006 , c.e. 110/2008 , c.e 115/2011 , prevede un secondo piano seminterrato desitnato a deposito , un primo piano semiterrato deposito e attività commerciale , un piano terra attività commerciale (dal corso Vittorio Veneto). Per il primo e il secondo piano la costruzione di sei appartamenti a piano.

L'edificio è un cantiere da completare è allo stato grezzo in gran parte è stata realizzata la struttura portante in cemento armato. La maggior parte dei tramezzi interni, i solai interpiano , la copertura invece è da completare . Sono da ultimarsi le rifiniture interne , i massetti i serramenti i pavimenti , e l' impianti idrico ed elettrico e tecnologico in genere . Si precisa che gli appartamenti lato ovest dell' edificio hanno un maggiore grado di rifinitura .

Ed ancore Si precisa che per i piani terra primo e secondo piano seminterrato sono stati in gran parte i lavori edili completati , mancano il completamento degli impianti , parte degli intonaci alcune zone in cui si dvee completare il pavimento. Il vano scala invece è completamente allo stato grezzo , come il tetto del fabbricato che deve essere completato totalmente.

*Si fa inoltre presente che non sono stati effettuati i collaudi statici di integrità delle strutture i collaudi acustici o di funzionamento degli impianti , eventuali vizi e difetti sono intendersi ricompresi nella decurtutazione appplicata in sede di ribasso d'asta. Le condizione dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.*Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e
connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto nonriconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.
Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n.34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione eallegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti diassegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole oconcorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si segnela che sono evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana dal tetto che è costituito da un lastrico solare ,che deve essere completato.

I terreni censiti al foglio 45 particella 2919-2921-3094-3096 fanno parte della corte intena adiacente alfabbricato lato sud.

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47937d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2 piano -1piano T- piano primo - piano seconto, scala interna

.Identificazione catastale:

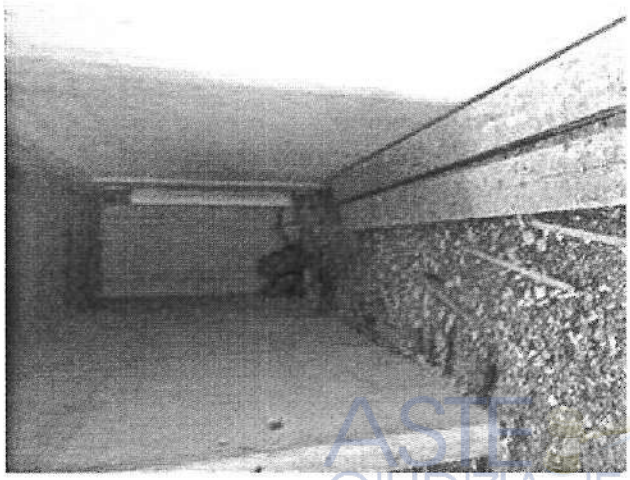
- **foglio 45 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano -,superficie mq 540,**
- **intestato a .**
- **derivante da Voltura d'ufficio del 04/12/2002 Pratica n. AG0394522 in atti dal 31/10/2007 convalida TRASCR. 21346 /2002 (n.15985.1/2007) del 20/05/2008 Pratica n. AG0153575 in atti dal 20/05/2008 bonifica identificativo CATASTALE (n. 4037.1/2008)**
- **Cronistoria dati catastali; la particella deriva e censita al foglio 45 particella 703 qualità mandorleto di mq 540 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/07/1984 Pratica n. AG0099123 in atti dal 13/05/2005 (n. 28112.1/2005) VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2005 Pratica n. AG0193835 in atti dal 22/11/2005 IST.N.191886/05 (n. 32627.1/2005)**
- **Terreno al foglio 45 particella 2917 (catasto terreni), qualita/classe semi arb, superficie mq 1224, redditoagrario 1,90 €, reddito dominicale 6,95 €,**
- **intestato a), derivante da FRAZIONAMENTO del 15/11/2011 Pratica n. AG0300037 in atti dal 15/11/2011 presentato il 15/11/2011 (n. 300037.1/2011)**
  Cronistoria dati catastali; La particella 2917 (deriva dalla particella (ex soppressa 2912-ex soprresa2615 parte) FRAZIONAMENTO del 25/08/2011 Pratica n. AG0237873 in atti dal 25/08/2011 presentato il 25/08/2011 (n. 237873.1/2011) FRAZIONAMENTO del 02/01/2001 Pratica n. 215042 in atti dal 02/01/2001 (n. 215042.1/2001) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: FAVARA (D514) (AG) Foglio 45 Particella 2616 Foglio 45 Particella 755 Impianto meccanografico del 21/07/1984
- **foglio 45 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe fabbr rurale, superficie mq 270,**
- **intestato a . per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/2019 Pratica n. AG0020294 in atti dal 06/03/2019 (n. 2290.1/2019) Annotazioni: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244**
- **terreno al foglio 45 particella 2921 (catasto terreni), qualita/classe sem arb cl 3, superficie mq 21, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €,**
- **intestato a**
- **derivante da deriva dalla particella 2914 giusto frazionamento del 15/11/2011**
- **foglio 45 particella 2919 (catasto terreni), qualita/classe sem arb. 3, superficie mq 32, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a .**
- **derivante da detta p.ll deriva dlla particella 2913 giusto frazionamneto del 15/11/2011 prot. AG 0300037**

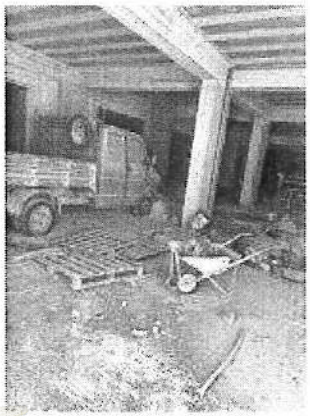
Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **foglio 45 particella 3094 (catasto terreni), qualita/classe sem. arbor. 4, superficie m q 6 ,reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €,**
- **intestato a .**
- **derivante da giusto frazionamneto della particella 2918 del 18/01/2012 prot. AG030037**
-
- **foglio 45 particella 3096 (catasto terreni), qualita/classe sem arb cl 3, superficie 78, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,44 €,**
- **intestato a derivante da detta aprticella deriva dalla p.lla 2922 giusto frazionamneto del 15/11/2011**
-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

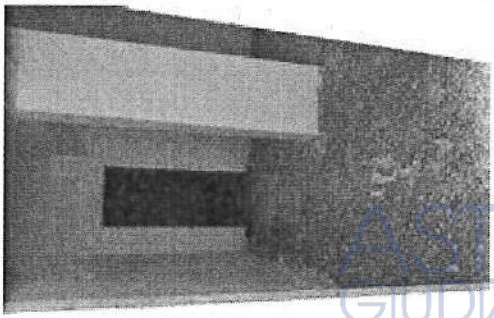




Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lato est edificio con fabbricato in costruzione

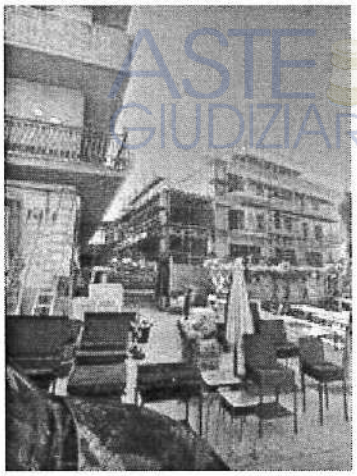


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



immobile prospetto su Corso vittorio veneto

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato in Corso Vittorio Veneto

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media
scuola elementare	mediocre
supermercato	mediocre

COLLEGAMENTI

superstrada distante km 47 ss 640	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso
esposizione:	molto scarso
luminosità:	molto scarso
panoramicità:	pessimo
impianti tecnici:	molto scarso
servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compedio immobilare oggetto della presente relazione è costituito da un edicio di complessivi piani 2 furi terra un piano terra e due piani seminterati, che sorgono un area di forma irregolare . Il compedio in costruzione , in stato di abbandono con prozioni di edifci maggior mentre completate ed altre in completo stato grezzo . La costruzione e ferma da circa 10 anni.

Il progetto deriva dalla concessioni ediilzie n 15/2005 c.e. n 40/2006 , c.e. 110/2008 , c.e 115/2011 , il progetto prevede un secondo piano seminterrato deposito , un primo piano semiterrato deposito e attività commerciale , un piano terra attività commerciale (dal corso Vittorio Veneto). Per il primo e il secondo piano la costruzione di sei appartamenti a piano.

L'edifico è un cantiere in da completare è allo stato grezzo in gran parte, è stata realizzata la struttura portante , la maggior parte dei tramezzi interni, i solai interpiano , la copertura invece e da completare . Sono da ultimarsi le rifiniture interne in progetto , i massetti, i serramenti i pavimenti , gli impianti idrici ed elettrici e tecnologi in genere . Si precisa che gli appartamenti lato ovest dell' edificio hanno un maggiore grado di rifinutura .Sono stati collocati parte dei pavimenti ed alcune porte interne.

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I piani terra primo e secondo piano seminterrato sono stati in gran parte completati ,mancano il completamento degli impianti , parte degli intonaci. Il vano scala e completamente allo stato grezzo , come il tetto del fabbricato che devono essere completati totalmente.

Si fa inoltre presente che non sono stati effettuati i collaudi statici di integrita strutturale delle strutture i collaudi acustici o di funzionamento degli impianti Si precisa che eventuali vizi e difetti non sono i ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Le condizone dell'iimmobile sono riferite alla data del sopralluogo.

. Si segnela che sono evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana dal tetto che è costituito da un lastrico solare .

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:. mancanti da collocare

infissi interni:. da collocare in parte ,

pavimentazione interna:. in poarte da collocare in alcune camera e stata colocati , un pavimento in ceramica

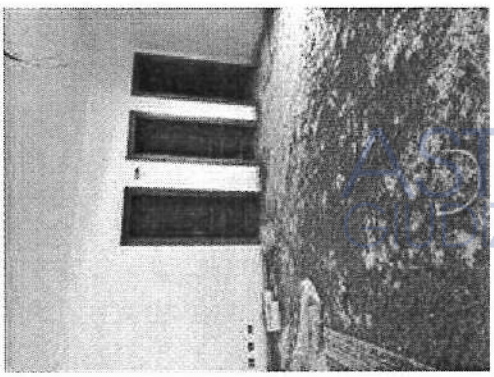
Delle Strutture:

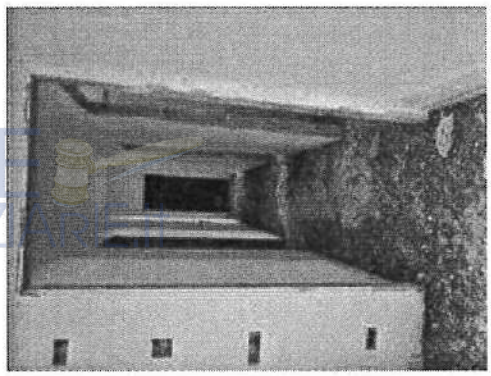
scale interne:. in c.a. da compltare è allo stato grezzo

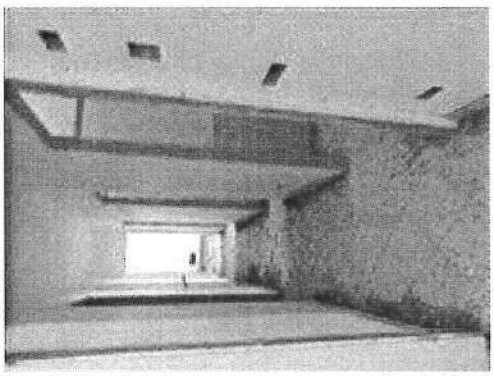
solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in c..a

travi: costruite in c.a.







Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA:

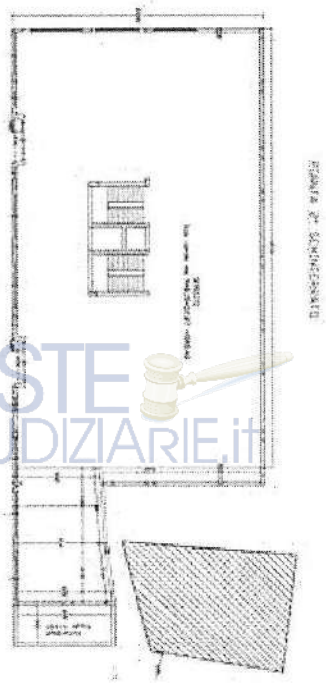
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

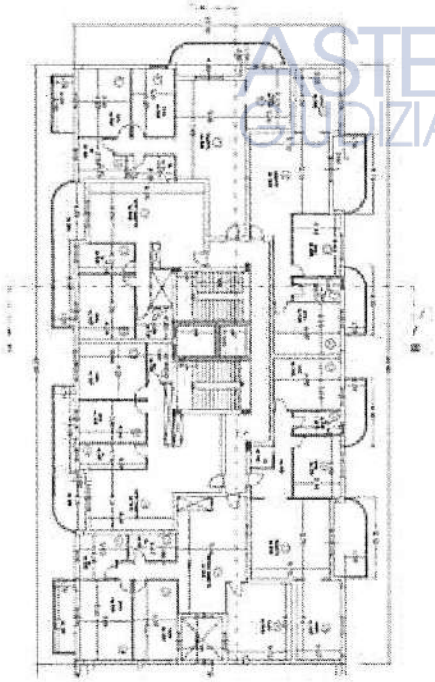
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

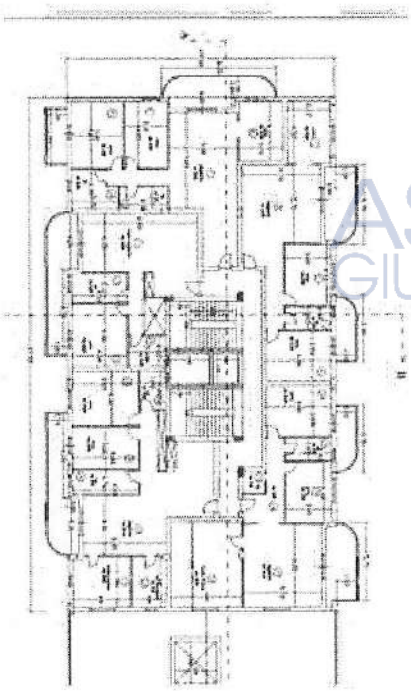
descrizione	consistenza		indice		commerciale
secondo piano	756,00	x	100 %	=	756,00
balconi	77,00	x	25 %	=	19,25
primo piano	756,00	x	100 %	=	756,00
balconi primo piano	77,00	x	25 %	=	19,25
piano terra	1.074,00	x	100 %	=	1.074,00
balconi piano terra	79,00	x	25 %	=	19,75
1 piano sottostrada	1.074,00	x	100 %	=	1.074,00
2 piano sottostrada	1.074,00	x	100 %	=	1.074,00
corte	716,00	x	10 %	=	71,60
Totale:	**5.683,00**				**4.863,85**

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

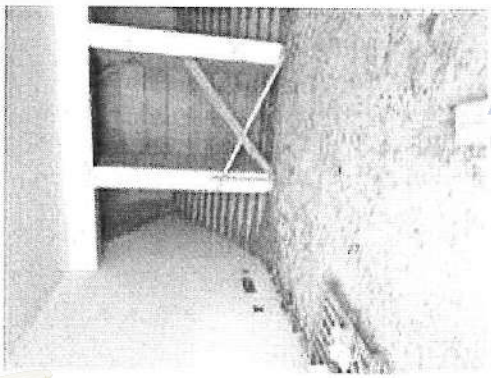






Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2022

Fonte di informazione: Re max

Descrizione: Appartamento viale Aldo Moro 73, Favara

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741025-153 - 21/06/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile SUPERFICIE 178 m² LOCALI 5+ (3 camere da letto, 6 altri), 2 bagni PIANO 1° piano, con ascensore TOTALE PIANI EDIF

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 275,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2022

Fonte di informazione: Re max

Descrizione: Appartamento via Piersanti Matterella 47, Favara

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741025-147 - 14/05/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile SUPERFICIE 120 m² LOCALI 5+ (2 camere da letto, 4 altri), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 2° piano TOTALE PIANI E

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 908,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2022

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fonte di informazione: Immobilare Giancani

Descrizione: Quadrilocale viale Aldo Moro 175, Favar

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-92931244 - 04/01/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Immobile di lusso SUPERFICIE 140 m² LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), cucina abitabile PIANO 1 piano: 1°, con ascensore, con accesso di

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 584,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2022

Fonte di informazione: Vero affarae Agenzia immobilaire

Descrizione: Viale Aldo Moro Favar

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V000215 - 01/07/2021 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 160 m² LOCALI 5+ (2 camere da letto, 4 altri), 2 bagni, cucina cucinotto PIANO 1° piano, con ascensore

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 612,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobilare Giancani

Descrizione: Locale commerciale in Vendita FavaraCorso Vittorio Veneto

Indirizzo: Caratteristiche RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-95036706 - 12/04/2022 CONTRATTO Vendita | Immobile a reddito TIPOLOGIA Locale commerciale SUPERFICIE 89 m² - LOCALI 3 locali, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso PIANO 2 piani: da

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 898,88 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (03/08/2022)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

omi agenzia delle entrate (03/08/2022)

Note: Provincia: AGRIGENTO Comune: FAVARA Fascia/zona: Semicentrale/DE GASPERI-P.S.MATTARELLA-DELLA RESISTENZA-FIRENZE-IV NOVEMBRE E TRAVERSE- KENNEDY-ZACCAGNINI-ALDO MORO Magazzini min € 300,00 max € 450,00 negozio min € 600,00 max € 1000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che tutto il compendio immobiliare dovrà essere oggetto di revisione complessiva di quanto ad oggi realizzato in virtù del fatto che il cantiere risulta fermo da tempo con strutture ed elementi a vista non protetti.

Ogni onere e spesa di adeguamento del fabbricato sono da intendersi ricomprese nella stima

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finale.
I costi dovuti per progettazione, direzione lavori, verifica strutture, piano di sicurezza, accatastamento, certificazioni energetiche, nonchè ogni altro onere amministrativo e quant'altro necessario al completamento dell'opera è da ritenersi ricompreso nella stima finale.
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'attualesituazione stagnate 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 per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonchè il servizio di mezzi pubblici, la prossimità a reti stradali di collegamento (sbocco autostradale, superstrada,...), il grado di silenziosità della zona e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene
l gli "asking prices" di immobili simili siti nella zona.
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.

Procedimento sintetico monoparametrico. valore di mercato

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 puo 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 coefficienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale

Il parametro utilizzato della superficie commerciale e usato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) superficie dei muri interni

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

D) la superfici di balconi e terrazze patii , giardini

E) superficie lorda di arere di pertinenze

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti per il calcolo dela superfcie commerciale sono;

superfcie calpestabile e muri interni 100%

superfcie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

girdini di ville 5 %

area di pertienzxe coeff. 10%

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;appartementi

OMI euro/mq min €/mq 465,00 max 650, 00 € /mq

agenzie immobilrie €/mq 584,00 € /mq 950,00

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 653,00 valore medio per paartmenti

Valori medio , per negozi 800,00

,valore medio per depositi 500,00

C) Coefficenti di diffrenziazione

Il fabbricato è in corso di costruzione , necessitano per cui i ldei lavori di completamento , r caratteristiche intriche ed estrinseche (di zona) dell'immobile.

Cofficienti estrinsechi (di zona)

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70

coefficenti di riferimento (1,1x 1,1x 1,10)

Cofficienti intrisechi

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

0,90

piano sup **terra 1,10** con ascensore

coefficen. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq 1.1 **coff. 0,90**

coefficent manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 cofficentee

1,0

parcheggio su area privata **1**

impianto **autonomo 1,0**

coefficenti applicati ((0,90x1,1x 0,90x1,1x1,0x1,0)

CD) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stma presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del il proprio valore ordinario . Il valore medio reale , determinato ,nel metodo monoparametrico , che deve adeguarsi allo stato di fatto del fabbricato in corso di

costruzione , e completamento, per cui al valore medio , verrà detratto , un valore economico , espressione dei lavori neccesario al complertamento dell'immmobile;

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore Unitario medio al completamento del fabbricato =€/mq 653,00 x1,1, x 1,1, x1,1) x((0,90x1,1x 0,90x1,0x1,0x1,0)

= €/mq 774,00

Il fabbricato deve essere completato per cui al valore €/mq mancano circa il dal 40% (lasto est Fabbricato al 25% delle opere edili per cui il valore nello stato in cui si trova di €/mq 744,00. Esprime un valore medio. La stima prende in cosiderazione lo stato di cantiere da completare del fabbricato.

Valore unitario reale sarà espresso ;

Valori Appartamanti.

Valore Totale = mq 1550 x € /mq 774,00= € 1.199.700,00

Stima e Valore locali deposito e commericiali

Valore negozi medio per la zona da indagini mercato è di € /mq 1000,00

Valore economci dei loca di deposito da indagini di mercato mediamente è di € 500,00

I locali su indicarti devono esere completati per cui si applicghera un valore di deprezzamneto del (- 10)

Negozi valore rele = €/mq 1000,00x (- 10%) = € /mq 900,00

valore reale locali depsoito €/mq 500,00 x (-10%) =€/mq 450,00

Valore medio 675,00

Valore di sitma del paino terra Commerciale= €/mq 900,00 x 885 mq= 796.500,00

valore totale locali di deposito e commercilae = mq 2427 x €/mq 675,00= € 1.638.225,00

Valore totale del fabbricato = € 1.199.700,00 + € 796.500,00 + € 1.638.225,00 = € 3.634.425,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**3.634.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 3.634.425,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 3.634.425,00**

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 favara

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato in corso di costruzione , cantiere	4.863,85	0,00	3.634.425,00	3.634.425,00
				3.634.425,00 €	**3.634.425,00 €**

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 238.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.396.425,00**

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:	**€. 509.463,00**
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:	**€. 2.886.962,00**

data 19/09/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4793f7d36d6f2a94c30f1c1124f1d60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009