



ASTE GIUDIZIARIE®
**TRIBUNALE ORDINARIO -
AGRIGENTO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
143/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2024

TECNICO INCARICATO:

Davide Domenico Capobianco

CF:CPBDD86A09B429J
con studio in RAVANUSA (AG) aldo moro, 31
telefono: 3209254013
email: ing.davidecapobianco@gmail.com
PEC: davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
130/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CANICATTI' Viale della Vittoria 224, della superficie commerciale di 181,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto dell'esecuzione è identificato come un negozio o bottega situato lungo una delle arterie principali del comune di Canicatti, precisamente in viale della Vittoria. Si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di circa 180 mq. L'accesso principale avviene direttamente da viale della Vittoria 224, attraverso una saracinesca in acciaio. L'intero immobile si trova in uno stato di abbandono: mentre la pavimentazione e le pareti risultano rifinite, gli infissi, i controsoffitti e gli impianti necessitano di un significativo intervento di ristrutturazione.

L'immobile è orientato lungo gli assi Nord-Sud-Ovest, con affacci rispettivamente su viale della Vittoria, via Maiorana e via Enrico Lussu. L'altezza del piano è di 3,70 m, e l'esterno dell'edificio presenta finiture completate.

I servizi attualmente presenti nell'immobile includono la divisione interna dei locali, la rifinitura delle pareti interne con gesso scagliola, la predisposizione delle tracce per i cavi elettrici, la posa di infissi in alluminio e il ribassamento del soffitto in cartongesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 370. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1507 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/I, classe 2, consistenza 160 mq, rendita 2.412,89 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA n. 224, piano: T,

nato a

derivante da VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963
in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. 128963.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,00 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:	€ 251.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 213.690,00

CANICATTI' (AG) Codice fiscale 00097080840, (Richiedente: DOVALUE S.P.A. VIALE DELL'AGRICOLTURA, 7 VERONA), , contro (

) Codice fiscale _____, data i _____
a _____, derivante da POTECA
VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 671393,97.

Importo capitale: 335696,98.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su Canicatti foglio 54 particella 1507 sub 503 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 501, Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 502, Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 11, Canicatti foglio 54 particella 1507 sub 504, con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 501, Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 502, Foglio 54 Particella I 507 Subalterno 11.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2006 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 101/2006 di repertorio, trascritta il 29/03/2006 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8934/5854, a favore di _____,

contro _____ a _____ G) Codice fiscale _____
derivante da TRIBUNALE DI AGRIGENTO.

Grava su: -Canicatti foglio 54 particella 1507 sub 503 e 504 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 501-502-11.

pignoramento, stipulata il 06/03/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 520/2019 di repertorio, trascritta il 14/03/2019 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 3875/3352, a favore di _____

l a _____) Codice fiscale _____
I _____, contro _____

fiscale (_____)
Codice fiscale _____ rivante da TRIBUNALE DI AGRIGENTO.

Grava su Canicatti Foglio 54 Particella 1507 Sub. 503 Particella 1507 Sub. 504

pignoramento, stipulata il 16/07/2024 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 2351 di repertorio, trascritta il 14/12/2022 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 22691/19810, a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05033050260 (Richiedente: STUDIO LEGALE PAVONE CORSO ITALIA 124 CATANIA), contro _____

_____ dice fiscale _____ a _____
il _____ a _____ e fiscale _____, derivante da UFF.

GIUD. TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO.

Grava su: -Canicatti Foglio 54 Particella 1507 Sub. 501, Particella 1507 Sub. 502, Particella 1507 Sub. 11, Particella 1507 Sub. 503, Particella 1507 Sub. 504, -Naro Foglio 149 Particella 92 Particella 94 Particella 96, -Naro Foglio 150 Particella 61 Particella 64 Particella 67 Particella 71, -Naro Foglio 159 Particella 57.

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**

Millesimi condominiali:	96,88
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.200,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

() per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di PECORARO ANTONINO ai nn. 50335 di repertorio, trascritto il 02/07/2001 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8553.1/2001 Pratica n. 163695.

Il titolo è riferito solamente a Catasto fabbricati di CANICATTI (AG) Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 21 Categoria C/1 Consistenza 160 mq Indirizzo VIALE DELLA VITTORIA n. 224 Piano T.

VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963 in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 128963.1/2023) FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/05/2003 Pratica n. 123530 in atti dal 02/05/2003 (n. 4619.1/2003)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1/1996, intestata a () a nata a () per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano cantinato, piano seminterrato, primo, secondo e terzo piano (in parte copertura) e sottotetto non abitabile, presentata il 09/06/1995 con il n. 58/1995 di protocollo, rilasciata il 04/01/1996

Concessione edilizia N. 73/1999, intestata a () data a () per lavori di variante alla concessione edilizia n. 1/1996 consistente in: modifiche distributive interne e di prospetto, presentata il 12/06/1997 con il n. 108/1997 di protocollo, rilasciata il 24/09/1999, agibilità del 31/01/2000 con il n. 4/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Br - area urbana da riqualificare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

l'attuale immobile identificato in catasto del Comune di Canicatti al foglio 54 particella 1507 subalterno 21 ha avuto le seguenti variazioni:

VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963 in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 128963.1/2023) La soppressione del subalterno 503 ha originato e/o variato i seguenti immobili Subalterno 21 e 22;

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/05/2003 Pratica n. 123530 in atti dal 02/05/2003
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4619.1/2003) La soppressione dei subalterni 11, 501 e 502 ha originato e/o variato i seguenti immobili Subalterno 503 e 504.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

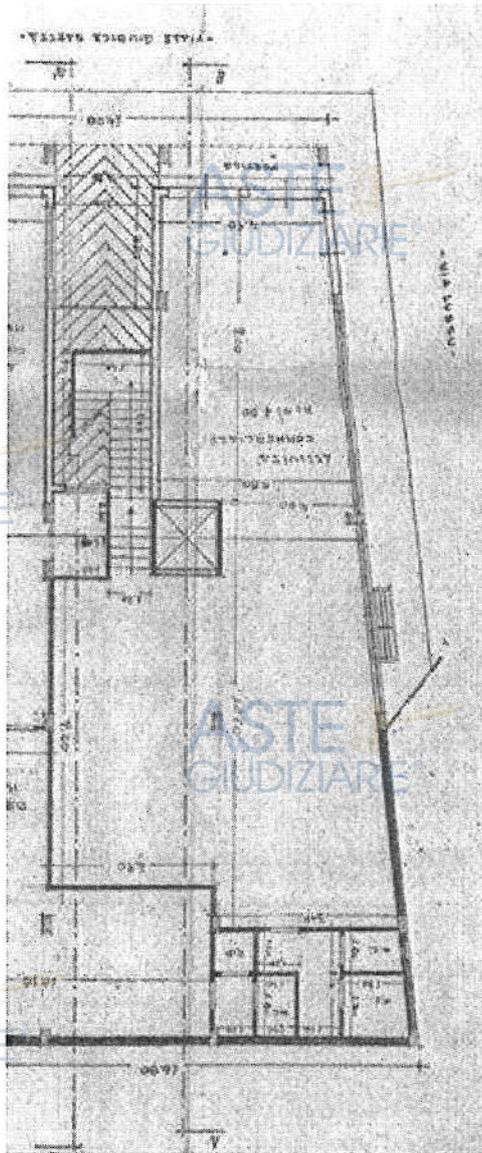
Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella distribuzione interna degli spazi, assenza di un pilastro, distribuzione errata delle finestre, dimensioni interne non corrette

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA presentata da parte di un tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA o CILA per eliminazione delle difformità, comprensivo il costo dell'espletamento della pratica da parte di tecnico abilitato: €.2.000,00



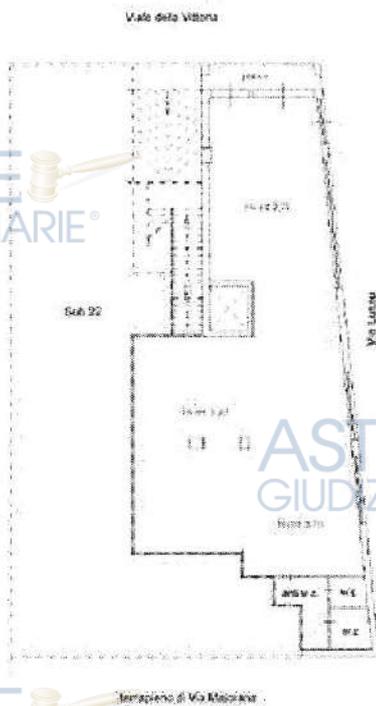
planimetria depositata presso gli uffici comunali



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANICATTI' VIALE DELLA VITTORIA 224

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CANICATTI' Viale della Vittoria 224, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è identificato come un negozio o bottega situato lungo una delle arterie principali del comune di Canicattì, precisamente in viale della Vittoria. Si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di circa 160 mq. L'accesso principale avviene direttamente da viale della Vittoria 224, attraverso una saracinesca in acciaio. L'intero immobile si trova in uno stato di abbandono: mentre la pavimentazione e le pareti risultano rifinite, gli infissi, i controsoffitti e gli impianti necessitano di un significativo intervento di ristrutturazione.

L'immobile è orientato lungo gli assi Nord-Sud-Ovest, con affacci rispettivamente su viale della Vittoria, via Maiorana e via Enrico Lussu. L'altezza del piano è di 3,70 m, e l'esterno dell'edificio presenta finiture completate.

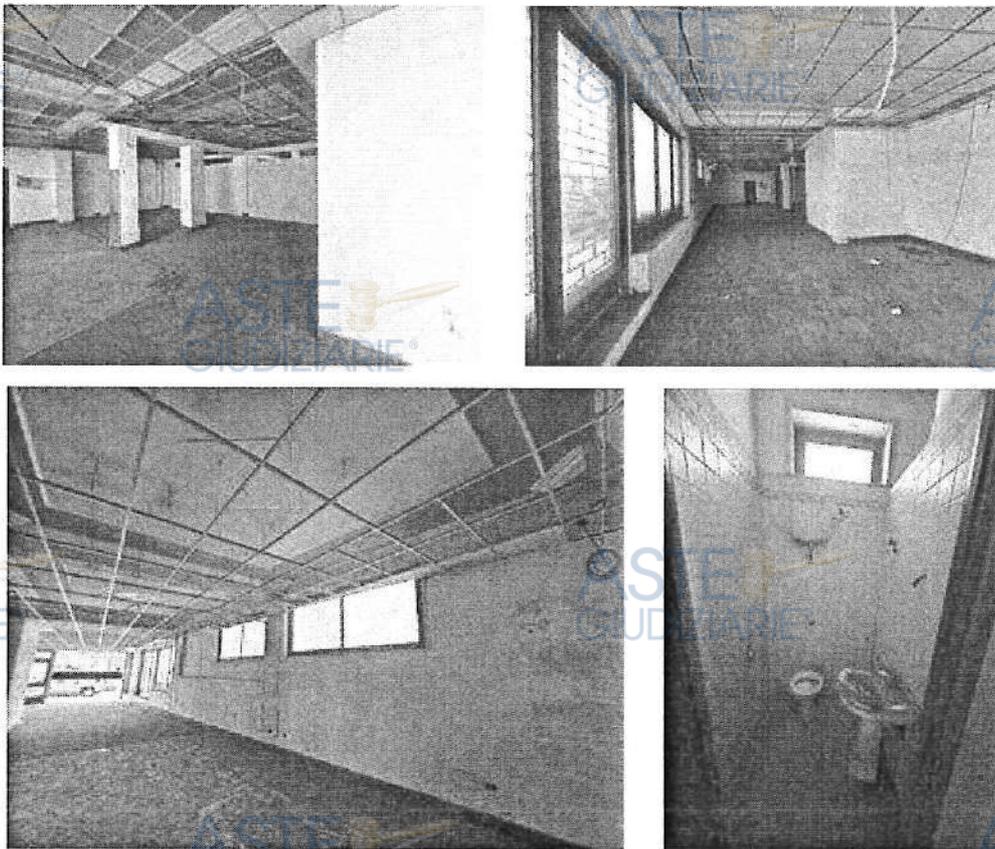
I servizi attualmente presenti nell'immobile includono la divisione interna dei locali, la rifinitura delle pareti interne con gesso scagliola, la predisposizione delle tracce per i cavi elettrici, la posa di infissi in alluminio e il ribassamento del soffitto in cartongesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 370. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1507 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 160 mq, rendita 2.412.89 Euro indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA n. 224, piano: T, intestato a

... nato a ...
... derivante da VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963
in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. 128963.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono nel centro del paese con tutti i servizi che il paese offre). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- ospedale
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola media superiore
- spazi verde
- verde attrezzato

- eccellente ★★★★★★★★★★
- di separazione della medicina ★★★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- eccellente ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante 3 km
- ferrovia distante 5 km
- superstrada distante 3 km

- di separazione della medicina ★★★★★★★★★★
- di separazione della medicina ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

- eccellente ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- di qualità della medicina ★★★★★★★★★★
- di qualità della medicina ★★★★★★★★★★
- passimo ★★★★★★★★★★
- insufficiente ★★★★★★★★★★
- scarsa ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[89,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240825-084011-72970 registrata in data

tecnico incaricato: Davide Domenico Capobianco

Pagina 10 di 68

Firmato Da: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a9133a9a05304c9583d8f5910b3458

25/08/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area principale	169,00	x	100 %	=	169,00
servizi	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	181,00				181,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Casa Italia (17/07/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Parla Immobiliare, Corso Giuseppe Garibaldi, 64, 92024 Canicatti AG (17/07/2024)

Domanda: 0922 735262

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.500,00

tecnico incaricato: Davide Domenico Capobianco
Pagina 11 di 68

Athena Immobiliare, Viale Regina Margherita, 169, 92024 Canicatti AG (17/07/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù dei dati ottenuti dalle interviste effettuate alle agenzie immobiliari, l'esperto estimatore fa uso del valore medio per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Per tale motivo la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario pari a 1400 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,00 x 1.400,00 = 253.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 253.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 253.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione indiretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno s/i dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)

Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)

Caratteristiche produttive.

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili

lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2022)".

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da

ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Agrigento, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Canicatti, ufficio del registro di Canicatti, conservatoria dei registri immobiliari di Canicatti, ufficio tecnico di Canicatti, agenzie: del Comune di Canicatti, osservatori del mercato immobiliare Canicatti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	181,00	0,00	253.400,00	253.400,00
				253.400,00 €	253.400,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 251.400,00

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: **€. 37.710,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

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

€. 213.690,00

