



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

162/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Domenica Spanò

CUSTODE:

Avv. Flavia Di Rosa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. Gregorio Di Trapani

CF: DTRGGR88C14A0890

con studio in AGRIGENTO (AG) VIA V. EMANUELE ORLANDO 24 telefono:
3885777542

email: gregorio.ditrapani@icloud.com

PEC: gregorio.ditrapani@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANICATTI Via Regina della Pace 25, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Canicatti in Via Regina della Pace N.25 coordinate GPS 37°21'21.8"N 13°50'08.4"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale.

L'accesso al fabbricato è situato su Via Regina della Pace N.25. L'accesso all'unità abitativa, posta al piano terzo, avviene tramite una scala condominiale o tramite ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1386 sub. 61 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 309,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA REDA, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **130,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.350,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.000,00**

Data della valutazione:

23/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 25/06/2019 ai nn. rep. 804/2018 di repertorio, iscritta il 01/07/2019 ai nn. 850/10199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale**, stipulata il 23/11/2010 ai nn. rep. 31470/2010 di repertorio, iscritta il 04/03/2011 ai nn. 701/5064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/1989 ai nn. rep. 243 di repertorio, iscritta il 30/06/2009 ai nn. 2186/16750, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. rep. 2429 di repertorio, trascritta il 24/10/2019 a Agrigento ai nn. 17274/14723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 07/07/2005 ai nn. rep. 300/2005 di repertorio, trascritta il 27/09/2005 ai nn. 15970/24654, contro *** DATO OSCURATO ***

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 Assegnazione formale di alloggi sociali, con atto stipulato il 22/06/1999 a firma di [REDACTED] ai nn. 45846/12954 di repertorio, trascritto il 16/07/1999 a Agrigento ai nn. 11892/10330

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

tecnico incaricato: Ing. Gregorio Di Trapani
Pagina 3 di 8

ASTE
GIUDIZIARIE

Concessione Edilizia N. N.90 e successive varianti, rilasciata il 17/12/1986.
Come da titolo di proprietà allegato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

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

- DOCFA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANICATTI VIA REGINA DELLA PACE 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANICATTI Via Regina della Pace 25, della superficie commerciale di **130,00 mq**
per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Canicatti in Via Regina della Pace N.25 coordinate GPS 37°21'21.8"N 13°
50'08.4"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale.

L'accesso al fabbricato è situato su Via Regina della Pace N.25. L'accesso all'unità abitativa, posta al
piano terzo, avviene tramite una scala condominiale o tramite ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1386 sub. 61 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3,
consistenza 7 vani, rendita 309,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA REDA, piano: 3,
intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Canicattì in Via Regina della Pace N.25
coordinate GPS 37°21'21.8"N 13° 50'08.4"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale.

L'accesso al fabbricato è situato su Via Regina della Pace N.25. L'accesso all'unità abitativa, posta al piano terzo, avviene tramite una scala condominiale o tramite ascensore. L'appartamento è composto da: un ampio ingresso/soggiorno, da una cucina, la zona notte è composta da due camere da letto e sono inoltre presenti 2 servizio igienici ed un ripostiglio.

CLASSE ENERGETICA:



[230,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221122-084001-53597 registrata in data
22/11/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

ASTE
GIUDIZIARIE

Indirizzo: Canicattì

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 709,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 638,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: Canicattì

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 525,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: Canicattì

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 961,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 865,16 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (23/11/2022)

Valore minimo: 583,33

Valore massimo: 961,29

osservatorio del mercato immobiliare (23/11/2022)

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 530,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con

copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2022 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D3, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 410,00 ed un valore massimo al mq di € 530,00 con un prezzo medio di € 470,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 676,15 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 573,07 arrotondato a € 550,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,00	x	550,00	=	71.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 71.500,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 71.500,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2022 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D3, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 410,00 ed un valore massimo al mq di € 530,00 con un prezzo medio di € 470,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 676,15 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 573,07 arrotondato a € 550,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, agenzie: Canicatti, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio



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	appartamento	130,00	0,00	71.500,00	71.500,00
				71.500,00 €	71.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non divisibile

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:

€ 7.150,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 63.350,00



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:

€ 9.502,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 847,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
data 23/11/2022

€ 53.000,00

il tecnico incaricato
Ing. Gregorio Di Trapani

