



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sez. Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Procedimento n° 21/2023 R.G.Es.



Amenduni Nicola S.P.A.

contro



OMISSIS

Giudice: Dott.ssa Vitalba Pipitone



RELAZIONE
di
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO UNICO



Sommario



1.	Premessa	2
2.	Quesiti posti dal G.I.....	3
3.	Allegati.....	16



Il C.T.U.
Arch. Danilo Messina

Arch. Danilo Messina



1. Premessa

Con ordinanza del 03/02/2025 la S.V.I. ha nominato il sottoscritto Arch. Danilo Messina con studio in Canicatti (AG), via Mozart n°16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1361 del relativo Albo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 21/2023 R.G.Es. promosso da:

Amenduni Nicola S.P.A.

contro

OMISSIS.

Il giuramento di rito è stato prestato il giorno 04/02/2025 telematicamente tramite verbale firmato digitalmente e depositato dal sottoscritto nel relativo fascicolo telematico.

Con la sopraindicata ordinanza del 03/02/2025 il G.I. fissa la successiva udienza per il giorno 05/05/2025, a seguito di richiesta di proroga di n°60 giorni, del 22/03/2025, concessa il 05/05/2025, l'udienza è stata spostata al **10/11/2025**. Disponendo che l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmetterne copia entro il medesimo termine al creditore precedente.

Le attività peritali hanno avuto inizio con lo studio dei fascicoli e della documentazione depositata dalle parti. Il sottoscritto C.T.U., al fine di dare inizio alle operazioni peritali, convoca le parti in causa, tramite raccomandata PEC (vedi Allegato 1), per il sopralluogo previsto per il 20 Febbraio 2025 alle ore 16:00, ma non si è potuto adempiere il primo accesso in quanto la conduttrice dell'immobile non era stata informata del sopralluogo, si è quindi fissato il successivo sopralluogo al 22/03/2025 alle ore 9:30, il quale non si potuto eseguire a seguito di richiesta dell'avvocato Lo Presti Vincenzo che ha richiesto di spostarlo prima il 15/03/2025 alle ore 9:30 e successivamente il 29/03/2025 alle ore 11:00. I verbali redatti in fase di sopralluogo sono allegati alla presente relazione (vedi Allegato 2).

Al sopralluogo hanno partecipato:

- XXXXX XXXXXXXX, amministratore unico della ditta OMISSIS (Esecutata)
- Avv. Tamburello Maria Francesca, custode giudiziario.

Si è quindi proceduto con la visita dei luoghi e con la redazione di una documentazione fotografica.

Durante le attività peritali si è provveduto ad eseguire delle ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, nonché a richiedere al Comune di Grotte (AG) la documentazione necessaria per verificare la regolarità urbanistica degli immobili.

Il C.T.U. si è attenuto scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel provvedimento di nomina e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Sulla base della documentazione raccolta il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

La successiva udienza è stata fissata per il **10 Novembre 2025**.

2. Quesiti posti dal G.I.

Quesito N. 1: *Identificare I Diritti Reali ed il Bene Oggetto Del Pignoramento*

Nell'atto di pignoramento notificato alla OMISSIS in data **09/02/2023**, viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobiliare:

Lotto UNICO: Abitazione in appartamento sito in Grotte (AG), via Madonna delle Grazie, 245, piano primo; in catasto al foglio 16, particella 1237, sub. 34;

Il bene immobiliare sopra riportato risulta interamente di proprietà della OMISSIS.

Si tratta di una unità immobiliare posta al piano primo destinata all'atto del sopralluogo a civile abitazione con la medesima suddivisione all'interno di quanto rappresentato nella planimetria presente agli atti presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Agrigento. Per quanto concerne la distribuzione interna rispetto la planimetria presente in atti presso il Comune di Grotte (AG), così come evidenziato negli allegati a corredo con l'elaborato peritale, non si hanno difformità. L'appartamento risulta rifinito nelle sue parti e abitabile. L'unità immobiliare presenta un'altezza all'interno di circa ml. 2,75. L'accesso al cespite avviene dal piano terra attraverso una scala interna in cemento armato comune ai vari piani, dotato di ascensore. Sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva di circa mq 126,00.

Nel proseguo della presente relazione sarà analizzato il **Lotto UNICO** "Abitazione in appartamento sito in Grotte (AG), via Madonna delle Grazie, 245, piano primo; in catasto al fg. **16**, part. **1237**, sub. **34**". Edificato su Lotto "2" del piano di Lottizzazione approvato con delibera del consiglio comunale del 28/11/1987, con Concessione Edilizia n°72/89 del 07/10/1989.

Quesito N. 2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in una zona periferica, a carattere residenziale e commerciale, posta a sud-est del centro abitato di Grotte (AG) e in particolare all'uscita di Grotte direzione Agrigento, a traffico attenuato, con buona presenza di parcheggi e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa dista circa 500 m dal centro abitato di Grotte (AG) e di circa 22 Km dal centro abitato di Agrigento.

Nella figura che segue (fig. 1), tratta dal portale Google Maps, viene meglio identificata la posizione della zona in esame rispetto al centro abitato, nonché quella dell'immobile all'interno della zona stessa.



Fig. 1 – zona di ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato di Grotte (AG)

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare, fa parte di un fabbricato composto da n° 5 livelli fuori terra, l'accesso avviene dalla via Madonna delle Grazie, 245, per mezzo di una scala condominiale si raggiunge l'appartamento, dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno di mq 20,10, una cucina di mq 19, un disimpegno di mq 8,40, n° 2 servizi igienici rispettivamente di mq 4,65 e 6,63, n° 3 camere da letto, la prima camera da letto 1 è di mq 11,96, dove vi è la presenza di infiltrazione di acqua, la seconda camera da letto 2 è di mq 10,92, mentre la terza camera da letto 3 è di mq 16,38, due balconi rispettivamente di mq 17,52 e di mq 5,94. Tutti i predetti ambienti sono totalmente rifiniti con pavimentazione in monocottura, le pareti sono tinteggiate e i servizi igienici sono piastrellati fino all'altezza di m 2,00 e dotati dei servizi minimi (vedi allegato 3-4).

L'altezza utile dell'unità immobiliare è di 2,75m.

La copertura risulta essere un tetto a terrazza non praticabile.

Il prospetto rifinito di colore grigio con materiale plastico.

Esso confina a nord con la via Madonna delle Grazie, a est con altra abitazione, a sud con la particella 1760 e ovest con la particella 1761 del foglio 16.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazza, materiale: c.a., condizioni: buone.
Fondazioni:	tipologia: tipo dirette condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a due rampe rifinita in marmo, materiale: c.a., ubicazione: interna, provvista di ascensore, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in pvc, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente del tipo blindata, materiale: legno, condizioni: ottime.
Scale:	posizione: a due rampe, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: collaudato.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: Metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: collaudato.

E' pervenuto alla ditta tramite decreto di trasferimento immobili del XX/XX/XXXX, rep.

XXX/XXXX tribunale di Agrigento trascritto il XX/XX/XXXX ai nn. XXXXX/XXXX.



Figura 1 - fg. 16 - part. 1237 – Sub. 34 - Ingresso Lotto



Figura 2 - fg. 16 - part. 1237 – Sub. 34 – Prospetto laterale ovest



Figura 3 - fg. 16 - part. 1237 – Sub. 34 – Prospetto su distacco fabbricato



L'immobile non risulta ancora dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla redazione del suddetto Certificato. In figura 5 è riportato il risultato del calcolo energetico che assegna all'immobile la classe energetica **A2**. L'Attestato di Prestazione Energetica è riportato in Allegato 5.

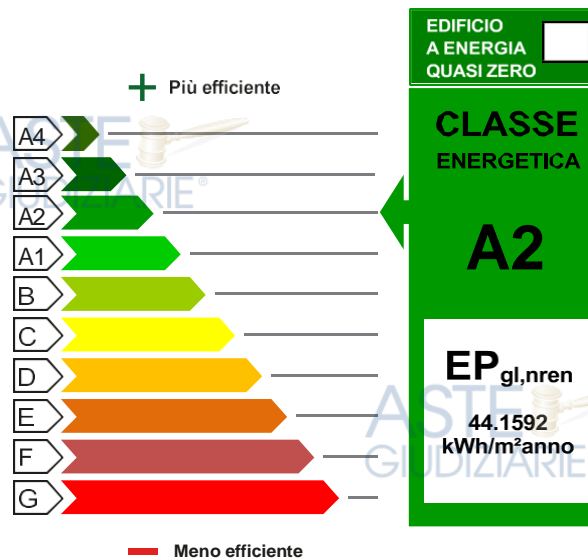


Figura 5 - fg. 16 - part. 1237 – Sub. 34 - Classe Energetica Immobile

Quesito N. 3: Identificazione Catastale Del Bene Pignorato

L'immobile oggetto della presente trattazione risulta censito al N.C.E.U. di Grotte, foglio 16, particella 1237, sub. 34, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq (escluse aree scoperte 118 mq), rendita € 352,48, indirizzo via Madonna delle Grazie, 245, piano 1, - intestato a OMISSIS (CF XXXXXXXX), con sede in XXXXXX (XX) (proprietà per 1/1).

L'unità immobiliare, come sopra identificata, è stata generata giusta impianto meccanografico del 10/10/1995, in testa a XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a XXXXX (XX), il XX/XX/XXX, dal XX/XX/XXXX al XX/XX/XXX. Diritto di Proprietà al foglio 16, particella 1234 sub. 25. Successivamente a seguito di decreto di trasferimento del XX/XX/XXX al n.XXX, trascritto al n. XXXXX/XXXX, Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal XX/XX/XXX, in catasto: GROTTA (AG) Foglio 16 Particella 1237 Subalterno 25, A3, via Madonna delle Grazie n. 245 in testa a: XXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX Codice fiscale XXXXXX, piena proprietà (1/1).

Il 07/06/XX subisce Variazione in soppressione, pratica n. AG0089100, in atti dal 09/06/2016, VARIAZIONE AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.XXX.XX/XX)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/20XX Pratica n. XX in atti dal 09/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8959. I/20X);

Catasto fabbricati di GROTTA (AG) Foglio 16 Particella 1237 Subalterno 34 Natura A3 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Totale: 126 mq Totale escluse aree scoperte 118 mq Rendita catastale Euro 352,48, via Madonna delle Grazie, 245, Piano 1°, intestato a: OMISSIS

COMUNE XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1

Si allegano visura storica aggiornata (catasto fabbricati e catasto terreni) (vedi allegato 6), estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (vedi allegato 7).

Quesito N. 4: Stato di Possesso del Bene

Alla data del sopralluogo (29/03/2025) il bene oggetto della vendita risulta occupato direttamente dal XXXXX dell'esecutato, il signor XXXXXXXXXXXXXXXX insieme al proprio nucleo familiare, senza alcun titolo.

Quesito N. 5: Procedere alla Predisposizioni Schema Sintetico-Descrittivo del Lotto

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione per civile abitazione ubicato nel Comune di Grotte (AG), in via Madonna delle Grazie, 245, composto da 6,5 vani, categoria A/3, classe 5, rendita 352,48 €. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Grotte (AG) al foglio 16, particella 1237, sub. 34. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla identificazione catastale. Lo stato dei luoghi è conforme alla Concessione Edilizia n°72/89 del 07/10/1989 e successive varianti rilasciate dal Comune di Grotte. L'immobile ricade in zona "B.2." (Tessuto urbano di completamento) dello strumento urbanistico vigente; PREZZO BASE euro **70.497,00 €**.

Quesito N. 6: Procedere alla Ricostruzione dei Passaggi di Proprietà in Relazione Al Bene Pignorato

L'unità immobiliare, oggetto della presente certificazione notarile, si appartiene alla ditta OMISSIS, (CF XXXXXXXXXXX) con sede in XXXXX (XX), per averla acquistata, mediante atto di decreto di trasferimento immobili del XX/XX/XXXX, Numero di repertorio XXX/XXXX, TRIBUNALE DI AGRIGENTO, trascritto il XX/XX/XXX ai nn. XXXXXX/XXXX, da potere di XXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Detta unità immobiliare, era a sua volta pervenuta al signor XXXXX, per atto di decreto di trasferimento immobili del XX/XX/XXXX, Numero di repertorio XXX, TRIBUNALE AGRIGENTO trascritto il XX/XX/XXXX ai nn. XXXXX/XXXX da potere di XXXXXXXXXXX, nato il XX/XX./XXXX a XXXXXX (XX), Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

In riferimento alla provenienza in capo al signor XXXXXXXXXXX, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

Quesito N. 7: Formalità, Vincoli, Oneri

Sull'immobile in oggetto non gravano trascrizioni di pignoramenti e/o altre tipologie di vincoli e/o oneri diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Quesito N. 8: Verificare L'esistenza Di Pesi Od Oneri Di Altro Tipo

Arch. Danilo Messina

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito N. 9: *Verificare se i Beni Pignorati Ricadano su Suolo Demaniale*

Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale.

Quesito N. 10: *Verifica della Regolarità dei Beni Sotto il Profilo Edilizio ed Urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità degli Stessi, previa Acquisizione o Aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica*

L'immobile oggetto della presente trattazione risulta costruito intorno al **1989**.

Il fabbricato è stato edificato in lotto identificato con la dicitura "lotto 2" facente parte di un piano di lottizzazione approvato con delibera del consiglio comunale del 28/11/1987 e a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°72/XX del 07/10/XXX, e successive variante, Concessione Edilizia in Variante n°11/1990 del 22/02/1990 e Concessione Edilizia in Variante n° 25/1994 del 17/06/1994, rilasciate all'impresa Edile XXXXX (vedi allegato 8).

All'atto del sopralluogo non è stata riscontrata alcuna difformità.

L'immobile risulta conforme al progetto depositato al Comune di Grotte (AG) e dallo stesso autorizzato. Risulta rilasciato il Certificato di Conformità delle opere del 06/09/XXX, prot. n°XXXX.

Quesito N. 11: *Fornire ogni Informazione Utile sulle Spese di Gestione dell'immobile e su Eventuali Procedimenti in Corso*

Si rileva che non vi è gestore di condominio, il quale viene gestito in maniera autonoma con una spesa mensile di €30,00, mentre per le spese più grosse, si esegue una ripartizione di volta in volta.

Quesito N. 12: *Procedere alla Valutazione dei Beni*

Per il calcolo della consistenza è stato utilizzato il criterio di misurazione di cui all'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, con particolare riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale ed il cui procedimento fa capo al già citato D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. La finalità del criterio di misurazione adottato (come di ogni altro criterio alternativo), sarà quella di determinare la consistenza dell'immobile oggetto di stima attraverso la "superficie commerciale", intesa quale superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile

ponderate secondo opportuni coefficienti; la superficie commerciale, quindi, è rappresentata dalla somma delle superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate.

Ciò premesso, l'appartamento di che trattasi sviluppa una superficie commerciale pari a **126,00 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore Reale	Coefficiente	Valore equivalente Commerciale
Vani principali e accessori diretti	Sup. Lorda	117,66 mq	1	117,66
Superfici di ornamento (balconi e similari)	Sup. Lorda	27,77 mq	0,3	8,33
				125,99 mq
			Arrotondato	126,00 mq *

* arrotondato al metro quadrato secondo D.P.R. 138/98

Ai fini delle misurazione della superficie, il calcolo della consistenza è stato operato sulla base del rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo esperito, in esito al quale è stata redatta dallo scrivente apposita pianta ritraente lo stato attuale dei luoghi (vedi allegato 3), nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti. Più in dettaglio, la specifica valutazione della suddetta superficie commerciale secondo il criterio sopra richiamato è stata eseguita in apposita pianta esemplificativa.

Per la stima dei beni sarà utilizzata la metodologia di seguito specificata. Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Si procederà in una prima fase alla stima dei beni immobili con il metodo "sintetico comparativo" che adotta come riferimento il parametro "superficie", e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe.

Indagini presso agenzie immobiliari, interviste di settore, borsini immobiliari vari, siti specializzati, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Rapporto Immobiliare 2024 – settore residenziale – pubblicato dall'OMI, Statistiche regionali (Sicilia) del mercato immobiliare

residenziale pubblicate dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2024 secondo semestre.

Al fine di poter procedere alla stima il sottoscritto ha consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web individuando n.3 appartamenti con caratteristiche similari a quello oggetto di stima. (vedi Allegato 10).

Ai fini della valutazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva e sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e dei dati immobiliari raccolti, la stima sarà condotta attraverso l'applicazione del metodo *sintetico comparativo* che normalmente si esplica in due fasi :

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato).

Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe.

Sostanzialmente è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo

Al fine di poter procedere alla stima il sottoscritto ha consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web, individuando 3 appartamenti con caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Per i suddetti appartamenti la richiesta normalizzata a mq (metro quadrato) risulta dalla comparazione dei tre immobili rispettivamente 917,00 €/mq, 833,00 €/mq e 708,00 €/mq. Si riporta nel seguito la tabella riassuntiva degli appartamenti presi in esame per la stima comparativa:

COMPARABILE 1

Tipo fonte	<i>Immobiliare.it</i>
Descrizione	appartamento piano primo
Indirizzo	Grotte (AG), via Francesco Ingraio,
Superfici	superficie principale: mq 120,00; balconi, terrazzi e simili:
Prezzo convenuto	€ 110.000,00

COMPARABILE 2

Tipo fonte	Immobiliare.it
Descrizione	appartamento piano primo
Indirizzo	Grotte (AG), via Sandro Pertini,
Superfici	superficie principale: mq 120; balconi, terrazzi e simili
Prezzo convenuto	€ 100.000,00

COMPARABILE 3

Tipo fonte	Immobiliare.it
Descrizione	appartamento piano primo
Indirizzo	Grotte (AG), via Padre Vinti, 38
Superfici	superficie principale: mq 120,00; balconi, terrazzi e simili
Prezzo convenuto	€ 85.000,00

Dalla suddetta tabella si può estrapolare il prezzo medio per mq di superficie, con caratteristiche simili alla tipologia di appartamento da valutare, che è di **819,00€/mq**. Tale valore è stato successivamente confrontato dallo scrivente con i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) II° semestre 2024, per la zona di Grotte (AG), identificata come zona D1.

Si riporta nel seguito la tabella dei OMI per la zona indagata:

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: AGRIGENTO
 Comune: GROTTI
 Fascia/zona: Periferica/2TR%20CRISPI-V.PERTINI-DIETRO%20DEL%20CARMELO-DU
 Codice zona: D1%20AOSTA-ACQUANOVA-CAVOUR-MADONNA%20DELLE%20GRAZIE
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	360	540	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	360	L	1	1,5	L
Bax	Normale	160	240	L	,8	1,2	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

geopoi

Legenda

Dalla tabella precedente si evince che per la comprendente la zona D1 in questione. I dati OMI, quindi, risultano in linea con i valori alla zona in oggetto e per la tipologia di appartamento

In definitiva, per la definizione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (€240,00+€360,00/2=€300,00) e il valore medio rintracciato dagli operatori del settore, ovvero:

$$VAL_{finale} = \frac{VAL_{OMI} + VAL_{mercato}}{2} = \frac{300,00 + 819,00}{2} = € 559,50$$

Per cui il valore dell'immobile è di € 70.497,00, così ottenuto mq 126,00 x € 559,50 €/mq

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante *misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di € 7.049,70 così determinata:

- riduzione del valore per spese condominiali insolute al riparto consuntivo: € 0,00;

riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **7.049,70**;

- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € **0,00**;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: € **0,00**;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € **0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie: € **0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali: € **0,00**;

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad € 63.447,30. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € **63.447,00 (Euro sessantatremilaquattrocentoquarantasette/00).**

Quesito N. 13: *Procedere alla Valutazione di Quota Indivisa per gli Immobili Pignorati per la Sola Quota*

Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

3. Allegati

Si allega alla presente relazione di consulenza tecnica:

Allegato 1 – Convocazione Parti per sopralluogo;

Allegato 2 – Verbali di Accesso e sopralluogo;

Allegato 3 – Planimetria dell'appartamento;

Allegato 4 – Documentazione Fotografica;

Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 6 – Visura Storica Immobile;

Allegato 7 – Planimetria Catastale;

Allegato 8 – Concessioni Edilizie;

Allegato 9 – Certificato di conformità;

Allegato 10 – Ricerche immobiliari;

Canicatti (AG), 04/06/2025

Il C.T.U.

Arch. Danilo Messina

Arch. Danilo Messina