



# TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Intesa San Paolo spa



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

dott.ssa Bonsangue Federica



CUSTODE:

Avv. G. Fanara



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Vincenzo Liuzzi**

CF: LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi\_vincenzo@libero.it

PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
104/2018

## LOTTO 1



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CANICATTI' Via Barone Francesco Lombardo 141, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1000/1000 :

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1916 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 147 mq, rendita 433,22 Euro, indirizzo catastale: Via barone Lombardo n. 141, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 17/05/2018 pratica n. AG0046788 in atti dal 17/05/2018 Bonifica IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.11218.1/2018)situazione Coerenze: con detta via, Via Corsello e proprietà terzi.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>147,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.178,35</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.551,60</b>
Data della valutazione:	<b>17/05/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai figli.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO





**DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

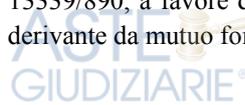
4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 27/06/2012 ai nn. 13339/890, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000,00

Importo capitale: 70.000,00

Durata ipoteca: 25



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 28/03/2023 ai nn. 5900/5106, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del tribunale di Agrigento del 17/03/2023 rep. n. 559/20223.

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 ciascuno di 1/2, in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Trento Paolo da Campobello di Licata (dal 27/06/2012), con atto stipulato il 14/06/2012 a firma di potere da Caico Giacinto nato il 23/06/1964 a Canicattì ai nn. 30021/9683 di repertorio, trascritto il 27/06/2012 ai nn. 13338/11315.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ai rogiti Antonina Ferraro da Canicattì (dal 27/11/1990 fino al 27/06/2012), con atto stipulato il 29/10/1990 a firma di





potere Lo Giudice Antonio ai nn. 23992 di repertorio, trascritto il 27/11/1990 a conservatoria RR.II. di Agrigento ai nn. 20363/18292.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **11/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione abusivi in via barone Lombardo n. 141, presentata il 29/09/1986 con il n. 25072 di protocollo di protocollo, rilasciata il 15/02/2022 dal comune di Canicattì, agibilità non ancora rilasciata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B" o saturazione edilizia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- E' stata chiusa una porta nella vano cucina, ed è stato demolito il muro divisorio tra la cucina e l'ingresso : €.3.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti.

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CANICATTI' VIA BARONE FRANCESCO LOMBARDO 141

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANICATTI' Via Barone Francesco Lombardo 141, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1000/1000 :

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1916 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 147 mq, rendita 433,22 Euro, indirizzo catastale: Via barone Lombardo n. 141, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 17/05/2018 pratica n. AG0046788 in atti dal 17/05/2018 Bonifica IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.11218.1/2018) situazione Coerenze: con detta via, Via Corsello e proprietà terzi.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Caltanissetta). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: valle dei Templi di Agrigento.





SERVIZI

farmacie  
supermercato  
supermercato

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



COLLEGAMENTI

superstrada

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio  
*infissi interni:* a unica anta realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto  
*pareti esterne:* costruite in tonachina  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

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



*plafoni:*

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* a due ante realizzato in

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

tecnico incaricato: arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 6 di 12





alluminio e vetro

*infissi esterni*: a doppia anta realizzati in alluminio

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

*copertura*: padiglione costruita in cemento armato

*fondazioni*: trave rovesce costruite in cemento armato

*solai*: soletta in cemento armato in opera

*strutture verticali*: costruite in murature

*travi*: costruite in cemento armato

*balconi*: costruiti in cemento armato

Degli Impianti:

*elettrico*: tradizionale, la tensione è normale

conformità: non conforme

*idrico*: tradizionale con alimentazione in a caduta

conformità: non conforme



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



nella media



al di sotto della media



nella media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:

**F**

[152,71 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240530-084011-44965 registrata in data 30/05/2024



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
appartamento	147,00	x	100 %	=	147,00
<b>Totale:</b>	<b>147,00</b>				<b>147,00</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**VALUTAZIONE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento ubicato nella via Barone Lombardo s.n.c. posto al 4 piano con ascensore in un condominio signorile con garage di mq 30 circa

Indirizzo: via barone Francesco Lombardo s.n.c.

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 618,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento ubicato nella via barone Lombardo, posto al secondo piano con ascensore, ristrutturato

Indirizzo: via barone Francesco Lombardo, s.n.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/04/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: appartamento al 4 piano con ascensore, in via Barone Lombardo  
Indirizzo: via Barone Francesco Lombardo s.n.c.  
Superfici principali e secondarie: 135  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 64.900,00 pari a 480,74 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/04/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: appartamento in via barone Lombardo, al quinto piano con ascensore, tipologia anni 90, due camere da letto, un salotto, una cucina, un bagno  
Indirizzo: via Barone Francesco Lombardo s.n.c.  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 818,18 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/04/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: appartamento posto al 4 piano in stabile di 5 piani con ascensore, composto da 4 locali  
Indirizzo: via Barone Lombardo, 121  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 782,61 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geo poi Agenzia Entrate (08/08/2023)  
Valore minimo: 600,00  
Valore massimo: 800,00

Note: Provincia: AGRIGENTO comune: CANICATTI Fascia/zona: Periferica /TOTI - BARONE LOMBARDO - LIBERTA'- TRIESTE - DE AMICIS - BORSI- NAZIONALE - C. ALBERTO - DIAZ Codice di zona : DI Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente : Abitazioni di tipo economico Destinazione : Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetico mono parametrico





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 può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare appartamento oggetto di stima ottenendo così 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) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

- A) la superficie netta calpestabile
- B) la superficie dei muri interni
- C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti
- D) le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini
- E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni computati il 100%

la superficie dei muri perimetrali computati il 50%

la superficie dei balconi computata il 30%

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;

OMI minimo €/mq 600,00 max 800,00 €/mq

Agenzie immobiliari minimo 480,74 €/mq max 818,18 €/mq

Valore medio OMI Agenzia delle Entrate = (€/mq 600,00 + €/mq 800,00) / 2 = €/mq 700,00

Valore medio agenzia immobiliari = (€/mq 618,75 + €/mq 772,73 + €/mq 480,74 + E./mq 818,18 + E./mq 782,61) / 5 = €/mq 694,60

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di (euro/mq 700,00 + euro/mq.694,60 )/2= €/mq 697,30

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media degli appartamenti simili presi a confronto e l'appartamento oggetto di stima.

I Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona semicentrale di nuova edificazione con dei servizi normali.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate

0.70 il coefficiente utilizzato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente utilizzato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70 il

coefficiente utilizzato è 1.00





I Coefficienti che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

coefficiente di qualità edilizia; signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 1.10 il coefficiente utilizzato è 1.00

coefficiente piano piano primo con ascensore 1.00

coefficiente dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq

0.90 il coefficiente utilizzato è 0.90

coefficiente manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90

il coefficiente utilizzato è 1.00

il coefficiente impianto di riscaldamento autonomo è 1.05

coefficiente di veduta 1.00

I coefficienti di utilizzo sono (1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.00)

D) calcolo del valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che l'appartamento oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie degli appartamenti ed il proprio valore ordinario.

Il Valore unitario reale è determinato con la seguente formula estimativa;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 697,30 x (0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.00) = euro/mq 593,05

Il Valore unitario reale determinato è di euro/mq 593,05, tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi dell'appartamento e della zona in cui lo stesso ricade.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,00 x 593,05 = **87.178,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.178,35**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.178,35**

## 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 Canicatti, agenzie: Canicatti, osservatori del mercato immobiliare OMI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,00	0,00	87.178,35	87.178,35
				<b>87.178,35 €</b>	<b>87.178,35 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:  
non divisibile



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

€. 3.000,00

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

€. 84.178,35

**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:

€. 12.626,75

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:

€. 71.551,60

data 17/05/2024

il tecnico incaricato  
arch. Vincenzo Liuzzi

