



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doBank S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Domenica Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Gregorio Di Trapani

CF:DTRGGR88C14A0890

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

telefono: 3885777542

email: gregorio.ditrapani@icloud.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO EMPEDOCLE C/da Durruei, della superficie commerciale di **71,81** mq per la quota di:

- 800/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 200/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Porto Empedocle in C/da Durruei snc coordinate GPS 37°17'47.2"N; 13°29'52.4"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica. L'accesso all'unità abitativa è ubicato in C/da Durruei, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto posto al secondo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (Corpo B), ha un'altezza interna di 2,80 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 62 sub. 581 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: C.da Durruei, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.441,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data della valutazione:	29/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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, stipulata il 19/11/2002 a firma di Notaio Giuseppe Fanara ai nn. rep.12532/racc. 4483 di repertorio, registrata il 22/11/2002 a Agrigento ai nn. 3626, iscritta il 20/11/2002 a Agrigento ai nn. 21245/1916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 100.000 €.

Importo capitale: 50.000 €.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2018 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. rep. 1075 di repertorio, trascritta il 14/06/2018 a Agrigento ai nn. 9264/7751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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:	€. 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.500,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 800/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2002), con atto stipulato il 19/11/2002 a firma di Notaio Giuseppe Fanara ai nn. rep 12531/racc. 4482 di repertorio, registrato il 29/11/2002 a Agrigento ai nn. 4612, trascritto il 20/11/2002 a Agrigento ai nn. 21244/18652

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2002), con atto stipulato il 19/11/2002 a firma di Notaio Giuseppe Fanara ai nn. rep 12531/racc. 4482 di repertorio, registrato il 29/11/2002 a Agrigento ai nn. 4612, trascritto il 20/11/2002 a Agrigento ai nn. 21244/18652

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal



21/09/1990 fino al 16/02/2000).

S.A.E.(SOCIETA' ALBERGHIERA AGRIGENTINA) S.P.A. intestazione del proprietario da visura catastale, si fa presente che l'immobile in oggetto è pervenuto alla società in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia in data 21/09/1990 rep. 42496, trascritto il 26/09/1990 ai nn. 16506/14810 ed in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia in data 01/10/1990 rep. 42667, trascritto il 04/10/1990 ai nn. 17001/15244 e successivo atto di individuazione catastale ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia in data 02/04/1991 rep. 46726, trascritto il 09/04/1991 ai nn. 7146/6440

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di compra (dal 16/02/2000 fino al 19/11/2002), con atto stipulato il 16/02/2000 a firma di Notaio Giuseppina Comparato ai nn. rep. 17115 di repertorio, registrato il 07/03/2000 a Agrigento, trascritto il 24/02/2000 a Agrigento ai nn. 3170/2698

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1165** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio per civile abitazione nell'isolato n. 2 delle prescrizioni esecutive di c.da Durruei, presentata il 22/03/1986 con il n. 4518/741 di protocollo, rilasciata il 05/07/1986 con il n. 1165 di protocollo

Concessione edilizia N. **1166** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio per civile abitazione nell'isolato n. 2 delle prescrizioni esecutive di c.da Durruei, presentata il 22/03/1986 con il n. 4519/742 di protocollo, rilasciata il 05/07/1986 con il n. 1166 di protocollo

Concessione edilizia N. **1466**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alle C.E. n. 1165-1166 del 05/07/1986, presentata il 01/03/1990 con il n. 3181/457 di protocollo, rilasciata il 20/06/1990 con il n. 1466 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **2602**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione della destinazione d'uso da residence alberghiero a civile abitazione, presentata il 18/04/2001 con il n. 7066/1543 di protocollo, rilasciata il 01/08/2001 con il n. 2602 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **3121**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di collocazione di una struttura precaria smontabile a copertura del terrazzo di pertinenza dell'appartamento, presentata il 28/03/2003 con il n. 3763/1350 di protocollo, rilasciata il 06/05/2004 con il n. 3121 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un porta/finestra, che consente l'accesso alla terrazza, è stata realizzata in maniera difforme da quanto rappresentato negli elaborati della Concessione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001

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



Costi di regolarizzazione:

- Oneri e Sanzioni : €.600,00
- Onorario tecnico per presentazione pratica: €.1.500,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un tramezzo risulta in una posizione differente (traslato di circa un metro) rispetto alla planimetria allegata alla concessione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per presentazione pratica: €.500,00
- presentazione pratica comune e relativa sanzione: €.1.250,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata una tettoia in legno a copertura del balcone ubicato sul prospetto nord

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi rimozione tettoia: €.1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia realizzata nella terrazza a sud è stata realizzata in maniera difforme da quanto autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (art. 16 della L.R. 16/2016)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico: €.1.000,00
- sanzioni ed oneri: €.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione di una finestra che di fatto insiste sul prospetto nord e non sul prospetto sud e diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORTO EMPEDOCLE C/DA DURRUELI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a PORTO EMPEDOCLE C/da Durruei, della superficie commerciale di **71,81** mq per la quota di:

- 800/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 200/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Porto Empedocle in C/da Durruei snc coordinate GPS 37°17'47.2"N; 13°29'52.4"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica. L'accesso all'unità abitativa è ubicato in C/da Durruei, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto posto al secondo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (Corpo B), ha un'altezza interna di 2,80 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 62 sub. 581 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: C.da Durruei, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato



supermercato



campo da tennis



parco giochi



COLLEGAMENTI

superstrada



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 Porto Empedocle in C/da Durruei snc coordinate GPS 37°17'47.2"N; 13°29'52.4"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica. L'accesso all'unità abitativa è ubicato in C/da Durruei, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto posto al secondo piano. L'unità abitativa è composta da: un soggiorno/cucina, due camere da letto, un servizio igienico, una terrazza ed un ampio balcone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno mediocre 


infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia nella media 

idrico: al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[138,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ID - 705911 registrata in data 22/07/2020

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
superficie appartamento	57,92	x	100 %	=	57,92
balcone lato nord	18,30	x	30 %	=	5,49
Terrazza lato sud	28,00	x	30 %	=	8,40
Totale:	104,22				71,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2020

Fonte di informazione: casadaprivato.it



Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 48
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 81.000,00 pari a 1.687,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/07/2020
Fonte di informazione: casadaprivato.it
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 642,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 81.000,00 pari a 578,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/07/2020
Fonte di informazione: casadaprivato.it
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 135.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/07/2020
Fonte di informazione: casadaprivato.it
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 642,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 81.000,00 pari a 578,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

casadaprivato.it (15/07/2020)
Domanda: bassa
Offerta: bassa



Tempo di rivendita o di assorbimento: 3/6
Valore minimo: 642,86
Valore massimo: 1.875,00
Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (15/07/2020)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 3/6
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.200,00

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 2019 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Suburbana - Codice Zona E2, per abitazioni di tipo economica un valore minimo al mq di € 900,00 ed un valore massimo al mq di € 1200,00 con un prezzo medio di € 1050,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 936,16 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 € 993,08 arrotondato a € 990,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,81	x	990,00	=	71.091,90
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.091,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.091,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2019 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Suburbana - Codice Zona E2, per abitazioni di tipo economica un valore minimo al mq di € 900,00 ed un valore massimo al mq di € 1200,00 con un prezzo medio di € 1050,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 936,16 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 € 993,08 arrotondato a € 990,00 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 Porto Empedocle, agenzie: Porto Empedocle ed Agrigento, osservatori del mercato immobiliare 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	71,81	0,00	71.091,90	71.091,90
				71.091,90 €	71.091,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.441,90**

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: **€. 9.516,29**

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: **€. 2.500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 425,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.000,00**

data 29/07/2020



il tecnico incaricato
Gregorio Di Trapani

