



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ROMEO SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Federica Bonsangue

CUSTODE:

dott.ssa Patrizia Lo Sardo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2023

TECNICO INCARICATO:

DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

CF: CPBDDD86A09B429J

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 magazzino a piano terra, posto auto a GROTTI Viale della Vittoria 85, quartiere viale principale della città, della superficie commerciale di **65,87** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà Ampio magazzino o posto auto sito a piano terra di un fabbricato di 3 livelli (3 fuori terra). L'accesso avviene direttamente dal viale della Vittoria tramite una saracinesca e da una porta interna collegata con le scale dell'immobile sovrastante. Il magazzino risulta rifinito e in buono stato di utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 170 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 59 mq, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Viale della Vittoria n. 82, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.250,00
Data della valutazione:	08/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

l'immobile essendo un magazzino a piano terra, è utilizzato momentaneamente dal debitore, ma risulta essere libero

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 21/04/2004 a firma di Notaio Marsala Rosario di Agrigento ai nn. 46477/19304 di repertorio, registrata il 23/04/2004 ai nn. 10029/1902, a favore di Banco di Sicilia Spa, contro [REDACTED] (AG) CF: [REDACTED], [REDACTED] (AG) CF: [REDACTED], [REDACTED] nata [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.
 Importo ipoteca: € 260000,00.
 Importo capitale: € 130000,00.
 Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2007 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. sentenza 83/2007 di repertorio, registrata il 09/07/2007 ai nn. 19115/5013, a favore di Banco Monte dei Paschi di Siena Spa, contro [REDACTED] (AG) [REDACTED] (AG) CF: [REDACTED], [REDACTED] nata [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.
 Importo ipoteca: € 67000,00.
 Importo capitale: € 37986,21.
 Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, emesso il 01/03/2008 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 414 di repertorio, registrata il 09/04/2008 ai nn. 9230/6633, a favore di Banco Di Sicilia Spa, contro [REDACTED]: [REDACTED], [REDACTED] CF: [REDACTED], [REDACTED] CF: [REDACTED], [REDACTED] CF: [REDACTED], [REDACTED] CF: [REDACTED]

pignoramento, emesso il 03/06/2021 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1158 di repertorio, registrata il 15/06/2021 ai nn. 10331/8993, a favore di Dovalue Spa, contro [REDACTED], derivante da verbale di Pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario sede Agrigento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

In data 08.01.2023 è stata riscontrata annotazione di restrizione al numero 156 del 27/01/2022, si rimanda a successive analisi.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

non siamo in presenza di condominio, pertanto non è possibile accedere a questi dati



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/04/1994 a firma di Notaio Antonino Pusateri ai nn. 55941 di repertorio, registrato il 18/05/1994 a Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Agrigento ai nn. 8513/7277

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/04/1994 a firma di Notaio Antonino Pusateri ai nn. 55941 di repertorio, registrato il 18/05/1994 a Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Agrigento ai nn. 8513/7277

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

la pratica edilizia che è stata inviata all'esperto estimatore non presenta alcun codice identificativo, vi rimanda agli allegati tecnici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. sn, intestata a [REDACTED], per lavori di riadattamento e ampliamento, rilasciata il 24/07/1972, agibilità del 18/03/1985 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità del piano terra del fabbricato sito in Viale della Vittoria numero 85.

Tale licenza e agibilità sono riferiti ad un fabbricato che nel tempo ha subito delle modifiche (come visto nel paragrafo della conformità urbanistica)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 (tessuto urbano esistente). Norme tecniche di attuazione ed indici: tipi edilizi: casa isolata o a schiera indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq distanza dai confini: 5,00 ml distanza fra fabbricati: in aderenza o a 10,00 ml altezza massima: 11,00 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'esperto stimatore ha analizzato solo l'immobile a piano terra e non è stato autorizzato a verificare gli altri spazi dello stesso immobile, in quanto non facente parte di questa procedura, da un'analisi visiva sembra chiaro ed evidente che i volumi edificati e il prospetto presentano forti difformità, inoltre la scala si trova in una posizione differente.

L'esperto stimatore ha svolto una "*richiesta informazioni in merito alla possibilità di sanare un edificio sito nel comune di Grotte in Viale della Vittoria 85*" con pec del 29 novembre 2022, in quanto gli spazi interni ed esterni (come il prospetto e i volumi edificati) non coincidono con quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistico. L'UTC del Comune di Grotte (vedi allegato n.3) con pec del 02.01.2023 risponde che "*l'immobile fa parte di un maggiore fabbricato che presenta altre difformità al titolo edilizio originario, per la quale non sono in itinere procedimenti di sanatoria/condono*" inoltre l'UTC integra con la seguente "*per quanto sopra si comunica la non sanabilità dell'opera alla luce della vigente normativa*".



L'esperto stimatore conclude la non sanabilità dell'immobile sito a Grotte in Viale della Vittoria n. 85.

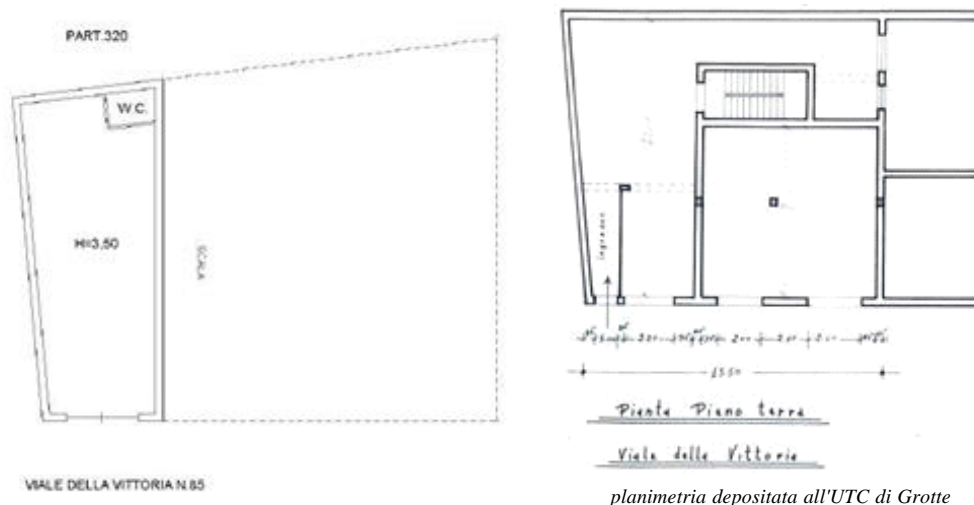
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

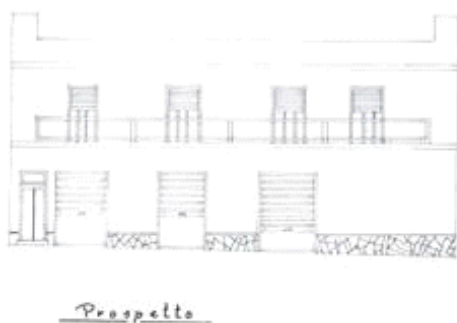
Sono state rilevate le seguenti difformità: interi spazi interni e il prospetto non coincidono con quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistico. Con pec del 02.01.2023 l'UTC del Comune di Grotte (vedi allegato n.3) si riscontra che "l'immobile fa parte di un maggiore fabbricato che presenta altre difformità al titolo edilizio originario, per la quale non sono in itinere procedimenti di sanatoria/condono" inoltre l'UTC integra con la seguente "per quanto sopra si comunica la non sanabilità dell'opera alla luce della vigente normativa".

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

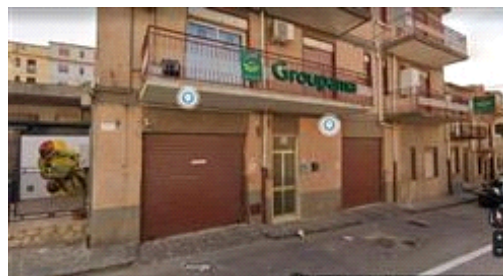
Questa situazione è riferita solamente a volumi interni di fabbricazione e prospetto esterno



stato di fatto e planimetria catastale coincidente

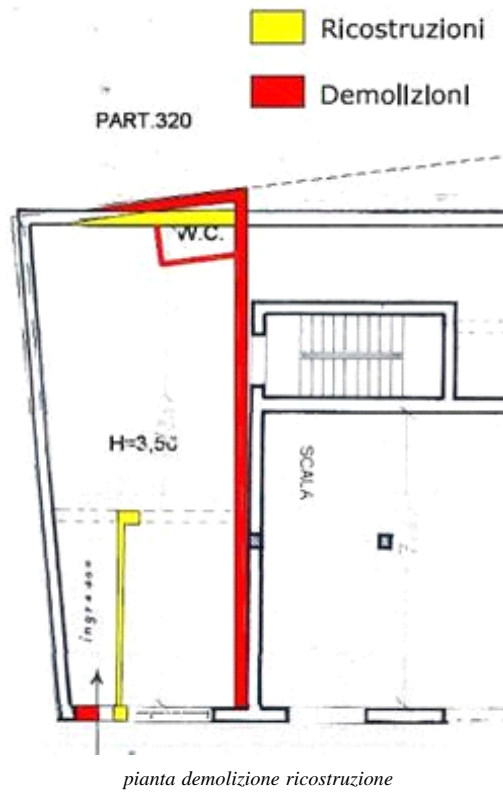


prospetto esterno (da notare ingresso scala e magazzino piano terra)



prospetto esterno effettivo (da notare le difformità con prospetto presentato all'UTC)

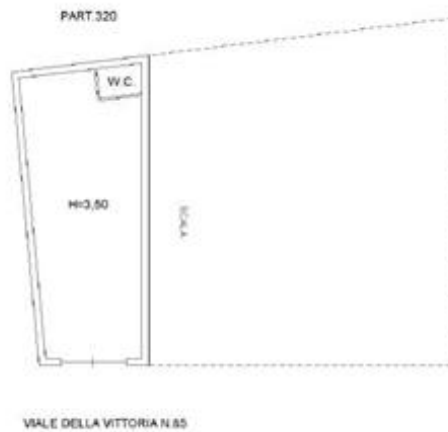




8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ**

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



BENI IN GROTTE VIALE DELLA VITTORIA 85, QUARTIERE VIALE PRINCIPALE DELLA
CITTÀ

MAGAZZINO A PIANO TERRA, POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

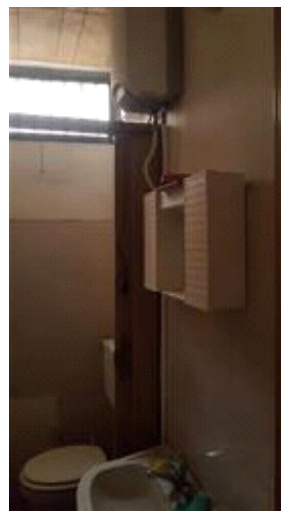
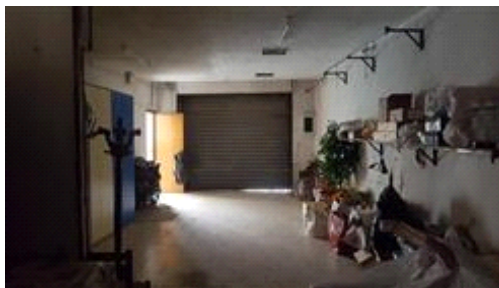
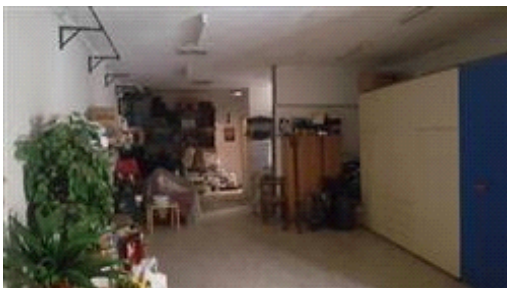
magazzino a piano terra, posto auto a GROTTE Viale della Vittoria 85, quartiere viale principale della città, della superficie commerciale di **65,87** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Ampio magazzino o posto auto sito a piano terra di un fabbricato di 3 livelli (3 fuori terra). L'accesso avviene direttamente dal viale della Vittoria tramite una saracinesca e da una porta interna collegata con le scale dell'immobile sovrastante. Il magazzino risulta rifinito e in buono stato di utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 170 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 59 mq, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Viale della Vittoria n. 82, piano: T, intestato a [REDACTED]

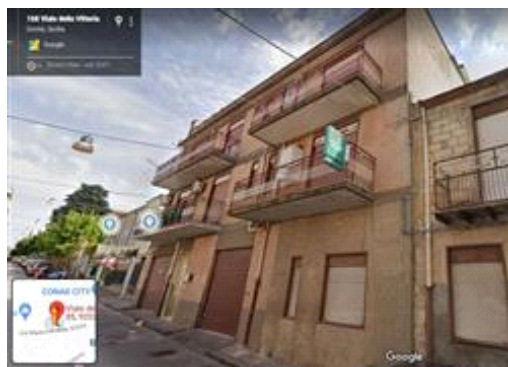
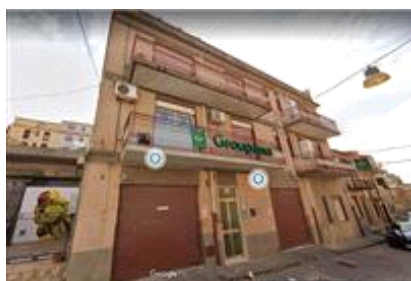
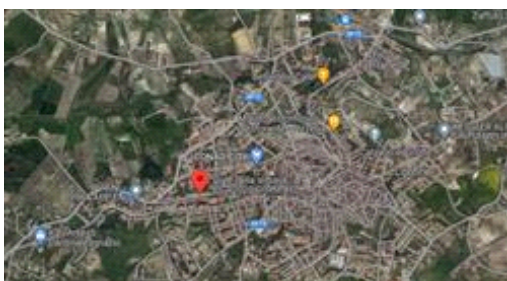
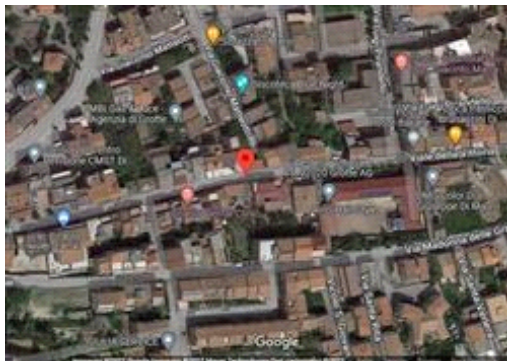
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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



SERVIZI

negozi al dettaglio



farmacie



municipio



palestra



scuola media inferiore



polizia



supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

non necessita di APE in quanto è un fabbricato censito al catasto con categoria C/2

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> con coibentazione in non coibentato , il rivestimento è realizzato in li vigni. prospetto rifinito ma in stato di abbandono	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> porta blindata	buono	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in gesso	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: non conforme	nella media	
<i>idrico:</i> conformità: non conforme	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - unico spazio	65,87	x	100 %	=	65,87
Totale:	65,87				65,87





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/01/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare "Alongi immobiliare"

Descrizione: immobile simile al quanto descritto nella presente relazione

Indirizzo: viale Matteotti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.000,00 pari a: 250,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.000,00 pari a: 250,00 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'esperto estimatore, dopo essersi confrontato con le agenzie immobiliari del comune di Grotte, si analizzano le compravendite effettuate nell'ultimo periodo. Si confronta il bene con un suo bene simile.

Dalle interviste effettuate con le agenzie immobiliari, il più probabile valore di mercato di un immobile con le caratteristiche ampiamente descritte all'interno del comune di Grotte è pari a 25.000 € a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 25.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 25.000,00

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 si 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.)

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

I 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.)

I 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 Favara, 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 Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Grotte, agenzie: Grotte

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	magazzino a piano terra, posto auto	65,87	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,00**

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: **€ 3.750,00**

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: **€ 21.250,00**

data 03/01/2023

il tecnico incaricato
DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

