



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RE START 1 SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CUSTODE:

avv. F. Di Rosa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2023

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

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LICATA via Castellino soldato 32, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Immobile costituito da piano terra, piano primo e piano secondo, i vari piani sono collegati da scala interna circolare. A piano terra si trova una cucina pranzo, a piano primo si trova una camera letto con annesso wc, al piano primo che è semigrezzo si trova una camera da letto. L'accesso all'immobile avviene da piano terra che confina con cortile privato, mentre i restanti tre lati dell' immobile risultano interclusi e confinano con proprietà di terzi, a piano primo e piano secondo si trovano due balconi, il piano secondo risulta in condizioni di conservazione modeste quasi allo stato grezzo, mentre il balcone di piano secondo è strutturalmente dissestato.

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

- foglio 120 particella 855 sub. 1-2-3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: via Castellino n. 32/A, piano: T.1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: tre lati con proprietà terzi, da un lato con cortile privato

Con denuncia di variazione del 31 agosto 2017, prot. n. AG00891593, in atti dal 31 agosto 2017 (n. 12930.1/2017), per aggiornamento planimetrico, l'unità immobiliare sub. 2 veniva individuata al catasto fabbricati del comune di Licata al foglio 120, p.lla 855 sub. 2, Cat/5, cl. 2 vani 1, superficie totale 77 mq escluse aree scoperte mq 76, R.C. 18,59, Via Castellino n. 32/A piano 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **77,00 m²**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.640,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.944,00**

Data della valutazione: **11/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla moglie del debitore esecutato.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/12/2021 a Ufficio Provinciale di Agrigento- servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 21398/18355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del 18/09/2021.

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
Millesimi condominiali:	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/1997), con atto stipulato il 09/04/1997 a firma di Notaio Giuseppe Sarzana di Licata (Ag) rep. n. 1122 , trascritto il 08/05/1997 a Agrigento ai nn. 7263/6526.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (fino al 08/05/1997).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Nel piano regolatore generale vigente del comune di Licata l'immobile ricade in zona omogenea "A" o centro storico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'originaria scala è stata demolita, è stata realizzata una scala circolare all'angolo della cucina
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto elettrico fatiscente e non a norma
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

BENI IN LICATA VIA CASTELLINO SOLDATO 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LICATA via Castellino soldato 32, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Immobile costituito da piano terra, piano primo e piano secondo, i vari piani sono collegati da scala interna circolare. A piano terra si trova una cucina pranzo, a piano primo si trova una camera letto con annesso wc, al piano primo che è semigrezzo si trova una camera da letto. L'accesso all'immobile avviene da piano terra che confina con cortile privato, mentre i restanti tre lati dell' immobile risultano interclusi e confinano con proprietà di terzi, a piano primo e piano secondo si trovano due balconi, il piano secondo risulta in condizioni di conservazione modeste quasi allo stato grezzo, mentre il balcone di piano secondo è strutturalmente dissestato.

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

- foglio 120 particella 855 sub. 1-2-3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: via Castellino n. 32/A, piano: T.1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: tre lati con proprietà terzi, da un lato con cortile privato

Con denuncia di variazione del 31 agosto 2017, prot. n. AG00891593, in atti dal 31 agosto 2017 (n. 12930.1/2017), per aggiornamento planimetrico, l'unità immobiliare sub. 2 veniva individuata al catasto fabbricati del comune di Licata al foglio 120, p.lla 855 sub. 2, Cat/5, cl., 2 vani 1, superficie totale 77 mq escluse aree scoperte mq 76, R.C. 18,59, Via Castellino n. 32/A piano 2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Palma di Montechiaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria..





SERVIZI

palestra
negozi al dettaglio

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

porto distante 2 km

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in legno
infissi interni: porte realizzate in legno tamburato
pareti esterne: costruite in malta in cemento con coibentazione assente, il rivestimento è realizzato in cemento
portone di ingresso: a due ante realizzato in ferro e vetro

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in cemento
scale: laterale con rivestimento in legno

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: a traccia conformità: non conforme

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: tradizionale non conforme

scarso 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento e ferro

pessimo 

balconi: costruiti in cemento

pessimo 

fondazioni: tradizionale costruite in muratura in
pietrame

scarso 

solai: latero cementizio

molto scarso 

strutture verticali: costruite in muratura in gesso

molto scarso 

CLASSE ENERGETICA:

F

[388,47 KWh/m²/anno]

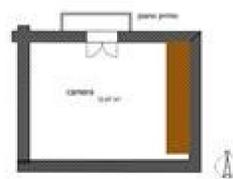
Certificazione APE N. 20231007-084021-58779 registrata in data
07/10/2023

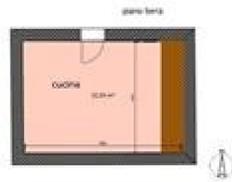
CONSISTENZA:

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	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00





VALUTAZIONE:

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: 08/08/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: APPARTAMENTO A/373 - Appartamento su più livelli da ristrutturare, con ingresso indipendente, composto da primo piano mq. 32 ca. (ingresso/salotto, soggiorno/pranzo e cucinino); secondo piano mq.32 ca. (una camera e ingresso); terzo piano mq.15 ca.

Indirizzo: APPARTAMENTO A/373 - Appartamento su più livelli da ristrutturare, con ingresso indipendente, composto da primo piano mq. 32 ca. (ingresso/salotto, soggiorno/pranzo e cucinino); secondo piano mq.32 ca. (una camera e ingresso); terzo piano mq.15 ca.

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 292,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: vendo appartamento a Licata situato in cortile Palermo n°2 a pochi passi dalcentro, entrata con cancello, portone e poi al 1° piano, l'appartamento di 97 mq dispone di cantina al

piano terra con impianto idraulico (vasche n.2),entrata in corridoio.

Indirizzo: vendo appartamento a Licata situato in cortile Palermo n°2 a pochi passi dal centro, entrata con cancello, portone e poi al 1° piano. l'appartamento di 97 mq dispone di cantina al piano terra con impianto idraulico (vasche n"2),entrata in corridoio.

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 309,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/08/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: STABILE IA/485 - Piccolo fabbricato autonomo, da ristrutturare, composto da piano terra mq.20 ca. (unico vano grezzo con porta larga); primo piano mq.20 ca. (cucina abitabile); secondopiano e terzo piano di mq.40 ca. ciascuno (due vani e piccolo servizio)

Indirizzo: STABILE IA/485 - Piccolo fabbricato autonomo, da ristrutturare, composto da piano terra mq.20 ca. (unico vano grezzo con porta larga); primo piano mq.20 ca. (cucina abitabile); secondo piano e terzo piano di mq.40 ca. ciascuno (due vani e piccolo servizio)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 266,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: APPARTAMENTO IA/08 - Appartamento su due livelli mq.75 ca. complessivamente, composto da secondo piano (salotto, cucina, bagno e doppio servizio); terzo piano (una camera grande); tutto ristrutturato, fa parte alla vendita tutto l'arredo esistente.

Indirizzo: APPARTAMENTO IA/08 - Appartamento su due livelli mq.75 ca. complessivamente, composto da secondo piano (salotto, cucina, bagno e doppio servizio); terzo piano (una camera grande); tutto ristrutturato, fa parte alla vendita tutto l'arredo esistente.

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 440,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo pio agenzia entrate (07/08/2023)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 480,00

Note: Provincia: AGRIGENTO Comune: LICATA Fascia/zona :Centrale/CORSO ROMA, CORSO V.EMANUELE, I TRATTOCORSO UMBERTO, V IE AMENDOLA, DANTE, SAURO, PIAZZA S.ANGELO, PIAZZA LINARES, PIAZ PRO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica mono parametrica

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 fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) valore unitario

C) individuazione dei coefficienti di differenziazione

d) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

la superficie netta calpestabile

la superficie dei muri interni

il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti
la superficie di balconi e terrazze patii, giardini

le superfici lorda di aree di pertinenza

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni

calcolata al 100%

la superficie dei muri perimetrali al 50% - la superficie dei Balconi al 30% - il 50 % della superficie dei muri esterni

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, operatori specializzati come Immobiliare.it, Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI Geopoi minimo E/mq 330,00 max 480,00 €/mq

Immobiliare.it minimo €/mq 330,00 max 480,00 €/mq

media geo poi €/mq 405,00

media agenzia immobiliari E/mq 340,00

valore medio = (€/mq 405,00 + €/mq 340,00)/2 = E/mq 372,50

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 372,50

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona)

Tenuto conto che l'immobile si trova in una zona semicentrale con dei servizi limitati.

zona centrale 1.10 semi centrale 1.00 periferica 0.90 degradata 0.80

ceto sociale alto 1.10 medio basso 1.00 degradato 0.80

arredo urbano e salubrità buono 1.10 medio basso 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70

I coefficienti di zona che si utilizzeranno sono (1.00 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci

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

. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00

il coefficiente individuato è 1.00

dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni

>120mq 0.90 il coefficiente individuato è 1.00

coeff 0.90 manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.95 il coefficiente individuato è 0.95

luminosità soleggiato buona parte del giorno, il coefficiente individuato è 0.95

veduta esterna coefficiente il coefficiente individuato è 0.95

i Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono (1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.95 x 0.95)

D) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

= €/mq 372,50 x (1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.95 x 0.95) = €/mq 320,00

Il Valore unitario reale è di euro/mq 322,00 tenuto conto delle caratteristiche dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 320,00 = **24.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.944,00**

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 Licata, agenzie: Licata, osservatori del mercato immobiliare Licata, ed inoltre: OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,00	0,00	24.640,00	24.640,00
				24.640,00 €	24.640,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la conformazione morfologica e strutturale dell'immobile la quota non è comoda divisibilità.

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: **€. 24.640,00**

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: **€. 3.996,00**

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: **20.944,00**

data 11/09/2023

il tecnico incaricato
arch. Vincenzo Liuzzi